

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement écrit

Approbation en date du 8 janvier 2026



# COMMUNE DE MANTAUBAN-DE-BRETAGNE



# TABLE DES MATIERES

<b>Dispositions générales.....</b>	<b>4</b>
<b>Zones Urbaines .....</b>	<b>28</b>
ZONE URBAINE CENTRALE - UC .....	29
ZONE URBAINE MIXTE - UD.....	41
ZONE URBAINE RESIDENTIELLE - UE .....	52
ZONE URBAINE FERROVIAIRE - UF .....	63
ZONE URBAINE D'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL - UG.....	66
ZONE URBAINE D'ACTIVITE UA.....	72
<b>Zones A Urbaniser.....</b>	<b>81</b>
ZONES A URBANISER OUVERTES A L'URBANISATION - 1AUE .....	82
ZONES A URBANISER OUVERTES A L'URBANISATION - 1AU .....	90
ZONE 2AU URBANISER OUVERTES A L'URBANISATION.....	92
<b>Zone Agricole .....</b>	<b>93</b>
ZONE AGRICOLE A.....	94
ZONE AGRICOLE Aa, Ab, Ac, Ae, Al, Av - STECAL.....	103
<b>Zones Naturelles .....</b>	<b>109</b>
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE - NP .....	110
ZONE NATURELLE Nd - STECAL.....	118
ZONE NATURELLE NL .....	121
<b>Annexes.....</b>	<b>126</b>
Potentiel allergisant des végétaux.....	127
Liste des plantes Invasives.....	128

# Dispositions générales

---

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de MONTAUBANT DE BRETAGNE.

## ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones **Urbaines, dites « zones U »**. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.151-18 du code de l'urbanisme). Elles comprennent :
  - La zone centrale urbaine d'habitat traditionnel, délimitée au plan repérée par l'indice UC,
  - La zone mixte de développement périphérique (type collectif), avec commerces et bureaux le cas échéant, délimitée au plan et repérée par l'indice UD,
  - La zone résidentielle à dominante d'habitat individuel, délimitée au plan et repérée par l'indice UE,
  - La zone d'implantation des équipements collectifs d'intérêt général, délimitée au plan et repérée par l'indice UG,
  - Les zones d'activités, délimitée au plan et repérée par l'indice UA.
- Les zones **A Urbaniser, dites " zones AU "**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. (R.151-20 du code de l'urbanisme).

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme)

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

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

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme)

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) : zones humides, jardins et parcs d'intérêt patrimonial identifiés et à protéger, haies identifiées à protéger, cours d'eau.
- Les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.
- Des périmètres identifiés en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme pour la préservation et le développement de la diversité commerciale.

## ARTICLE 3 - PRESCRIPTIONS DU P.L.U.

- **Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) (Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au plan de zonage du PLU par un quadrillage semé de ronds verts. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés classés, les dispositions des articles L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, 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 dans ces espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable. Toutefois, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages dans les cas suivants :

Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.

- **Les Espaces Boisés non classés**

Le défrichement des bois et forêts non classés dans le présent document est soumis à autorisation en application de l'article L. 341-3 du Code Forestier. Sont exemptés des dispositions de l'article L. 341-3 du Code Forestier, les défrichements envisagés dans les cas suivants :

Dans les bois et forêts de superficie inférieure à 1 hectare en Ille-et-Vilaine, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;

Dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un 1 hectare, fixé par le département d'Ille-et-Vilaine ;

Dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code ;

Dans les jeunes bois de moins de trente ans sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de l'article L. 341-6 ou bien exécutés dans le cadre de la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes.

**Les dispositions applicables aux éléments du patrimoine et du paysage à protéger identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme**

Il est rappelé que l'identification de ce patrimoine entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé (articles R.421-17, R.421-17-1 et R.421-18 du code de l'urbanisme). Il pourra aussi être fait utilisation de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux éléments de paysage et de patrimoine bâtis repérés au document graphique du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

- **Éléments de paysage :**

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur

Les nouvelles aires de stationnement sont interdites. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

- **Les haies identifiées à protéger**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable en mairie (art. R. 421-23 du Code de l'Urbanisme).

La suppression partielle d'une haie doit être compensée à **100 %** par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée.

- **Les zones humides à protéger (Article L.151-23 du code de l'urbanisme)**

Les zones humides sont représentées au plan de zonage du PLU par des croix violettes. Dans le respect du

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine, à l'intérieur des périmètres délimitant les zones humides inventoriées ou non, sont interdites :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés ci-après ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
  - déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement,
  - création de plan d'eau,sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés ci-après et hors programme de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctionnalités d'un écosystème.

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

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,
  - à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :
  - 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 sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

- **Les cours d'eau inventoriés à protéger (Article L.151-23 du code de l'urbanisme)**

Dans toutes les zones, toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage y sont interdits (Cf. guide du SAGE)

- **Les espèces invasives**

Afin de lutter contre les espèces invasives, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine, approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2015, a établi une liste des espèces invasives qui figure en annexe du présent Règlement. La plantation d'espèces invasives est interdite.

- **Marges de recul des voies à grande circulation**

Les parties du territoire situées en dehors des espaces urbanisés et repérées au plan sont concernées par l'application de l'article L 111-6 à 8 du Code de l'Urbanisme. Les constructions doivent être implantées à 100 m au moins de l'axe du terre-plein central.

Les dispositions énoncées aux 1) et 2) ne s'appliquent pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

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

Pour les constructions situées à moins de 50 m de l'axe de la voie, les travaux autorisés sont admis à condition de ne pas diminuer la marge de recul existante par rapport à la voie.

Les constructions à édifier ne devront pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la voie.

Les aires de stationnement et les dispositifs de stockage des eaux pluviales sont autorisés dans ces marges de recul dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion paysagère.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

### • **Canalisations de gaz**

Le recul des constructions au voisinage des canalisations de gaz est soumis aux dispositions de la servitude I5 (voir plan de servitudes).

Sont admis dans l'ensemble des zones, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions relatives au maintien de la sécurité.

### • **Risques technologiques**

Dans les zones de recul pris en application du porter à connaissance sur les risques technologiques, (circulaire du 4 mai 2007), les constructions nouvelles émanant de tiers à l'entreprise sont interdites. Les changements de destination pourront être autorisés s'ils n'augmentent pas la population exposée.

### • **Linéaires commerciaux (L 151-16 du Code de l'Urbanisme)**

Des dispositions spécifiques sont prévues pour l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des constructions afin de conforter l'activité commerciale du centre-ville.

En bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées au commerce, service, vers du logement ou un autre usage est interdite sur une profondeur de 10 m minimum par rapport à la façade sur rue.

Pour les constructions neuves, les rez-de-chaussée sur rue devront permettre l'implantation de cellules commerciales sur au moins les 2/3 de la façade.

### • **Mixité sociale (L 151-15 du Code de l'Urbanisme)**

Conformément à l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans certaines OAP ainsi qu'en dehors de celles-ci, notamment dans les zones UC, UD et UE, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

**Dans les périmètres d'OAP**, il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU, intitulée « Orientations d'aménagement et de programmation », pour connaître le pourcentage de logements à affecter aux différentes catégories concernées.

**En zones UC, UD et UE, en dehors des périmètres d'OAP**, les règles sont les suivantes :

- Pour toute opération de 5 logements et plus, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 15% de logements sociaux.
- Pour toute opération de 10 logements et plus, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 15% de logements sociaux et 5% d'accession aidée.

## ARTICLE 4 - DEROGATIONS ARTICLE L.152-4 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir suite à une délibération (L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 (R. 421-28 a),
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R. 421-28 b),
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (R. 421-28 c),
- située dans un site inscrit ou classé,
- identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. Elles sont repérées sur le plan de zonage par une trame orange.

## ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## ARTICLE 7 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne.... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

## ARTICLE 8 – RISQUES

La commune de Montauban-de-Bretagne est soumise à différents risques, de ce fait, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme peuvent s'appliquer à toute autorisation et occupation du sol.

- **Risques naturels :**

La commune de Montauban-de-Bretagne est soumise à plusieurs risques naturels :

- **Risque sismique**

Le risque sismique est un risque naturel majeur, au sens où les effets d'un tel événement peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société.

La région Bretagne est classée en zone d'aléa de niveau 2, soit en zone d'aléa faible. Ce classement a été arrêté par décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

Dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds effectués sur les bâtiments de catégorie IV (I-Article R563-5 du code de l'environnement).

- **Risque inondation**

Les zones inondables identifiées sur la commune sont liées au débordement de la rivière Le Garun. Les inondations sont caractérisées par des crues de type fluvial à montée lente. La commune de Montauban de Bretagne est intégrée au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Meu, du Garun et de la Vaunoise approuvé le 20 octobre 2005 et en cours de révision. Le PPRI est composé d'un zonage réglementaire des risques qui délimite les zones où la réglementation du PPR s'applique :

« Zones rouges » : les constructions nouvelles sont interdites.

« Zones bleues » : les constructions nouvelles restent autorisées sous réserve de prescriptions particulières.

Le PPRI approuvé vaut servitude d'utilité publique et est annexé au présent PLU.

- **Risques industriels et technologiques**

- **Risque industriel**

La commune de Montauban de Bretagne dispose de nombreuses installations classées (ICPE) sur son territoire.

Une entreprise est classée SEVESO seuil bas sur la commune : LOIRE ENTREPÔTS TRANSPORT

Enfin, quatre établissements sont concernés par le risque industriel. Elles ne sont pas classées SEVESO :

Etablissement	Adresse	Effets
Sanders Bretagne	Route de Saint-Méen	Explosion
Garun Paysanne	La Brohinière	Explosion
Le Gouessant	La Brohinière	Explosion
Alliance Ouest Céréales	La Brohinière	Explosion, incendie

#### 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

Les zones UA, 1AUA, A et N sont couvertes par des périmètres de risque industriel reportés sur le règlement graphique.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Entreprise	Probabilité d'occurrence du risque	Secteurs de préconisations (Circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 04/05/07)				Mesure complémentaire d'éloignement forfaitaire (arrêté ministériel du 29/03/04)
		R	r	B	b	
Sanders Bretagne	D	non concerné	Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.	L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.	Bien qu'il n'y ait pas de restriction sur les constructions dans ce secteur, dans la logique des articles R. 111-2 et R. 111-3 du code de l'urbanisme, il importe néanmoins de prendre en considération le risque de phénomènes dangereux dans une appréciation individualisée des demandes d'autorisations d'urbanisme déposées en tenant compte de l'exposition au risque (par ex les ERP en particulier les établissements scolaires, de petite enfance ou de santé).  En outre, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression.	
Garun Paysanne	E	non concerné	L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.	Bien qu'il n'y ait pas de restriction sur les constructions dans ce secteur, dans la logique des articles R. 111-2 et R. 111-3 du code de l'urbanisme, il importe néanmoins de prendre en considération le risque de phénomènes dangereux dans une appréciation individualisée des demandes d'autorisations d'urbanisme déposées en tenant compte de l'exposition au risque (par ex les ERP en particulier les établissements scolaires, de petite enfance ou de santé).  En outre, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression.	non concerné	Sont interdits les habitations, les immeubles occupés par des tiers, les établissements recevant du public.

#### 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

Entreprise	Probabilité d'occurrence du risque	Secteurs de préconisations (Circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 04/05/07)				Mesure complémentaire d'éloignement forfaitaire (arrêté ministériel du 29/03/04)
		R	r	B	b	
Le Gouessant	D	non concerné	Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.	L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.	Bien qu'il n'y ait pas de restriction sur les constructions dans ce secteur, dans la logique des articles R. 111-2 et R. 111-3 du code de l'urbanisme, il importe néanmoins de prendre en considération le risque de phénomènes dangereux dans une appréciation individualisée des demandes d'autorisations d'urbanisme déposées en tenant compte de l'exposition au risque (par ex les ERP en particulier les établissement scolaires, de petite enfance ou de santé).  En outre, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression.	
AOC	D	Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.	Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.	L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.	Bien qu'il n'y ait pas de restriction sur les constructions dans ce secteur dans la logique des articles R. 111-2 et R. 111-3 du code de l'urbanisme, il importe néanmoins de prendre en considération le risque de phénomènes dangereux dans une appréciation individualisée des demandes d'autorisations d'urbanisme déposées en tenant compte de l'exposition au risque (par ex les ERP en particulier les établissement scolaires, de petite enfance ou de santé).  En outre, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression.	

#### - **Le risque transport de matières dangereuses (TMD)**

Le risque TMD est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations.

Trois types d'effets peuvent être associés :

- Une explosion
- Un incendie
- Un dégagement de nuage toxique

Le territoire de la commune de Montauban-de-Bretagne-de-Bretagne est traversé par un flux important de transports de matières dangereuses. Il s'agit d'un flux de transit et de desserte. Ce transport de matières dangereuses s'effectue par :

- **Voie ferrée** : il s'agit d'un flux concernant des matières explosives, des matières dangereuses inflammables, toxiques, ou de gaz.
- **Voies routières** : il s'agit de flux de transit et de desserte : les axes utilisés pour le transport de

#### 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

matières dangereuses sont : RN 12, RN 164.

- **Canalisations de transport de gaz** : ces axes traversent une zone urbanisée où sont situés des établissements recevant du public (en particulier l'aire naturelle de camping de la Vallée Saint-Éloi à proximité de la RN 12), des industries et des maisons d'habitations.

Etablissement	Adresse	Activité	Matière dangereuse
Entremont	Avenue de la Gare	Laiterie-Fromagerie	Ammoniac (4 650 kg)
Abattoir	Avenue de la Gare	Abattoir	Ammoniac (2 500 kg)

Les flux en entrée et en sortie de matières dangereuses s'effectuent par voies routières.

## ARTICLE 9 - CLOTURES

Les clôtures, talus et haies identifiées sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de Montauban-de-Bretagne à la date d'approbation du PLU.

## ARTICLE 10 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## ARTICLE 11 – LOTISSEMENTS OU PERMIS GROUPE VALANT DIVISION

**Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division** Article R. 151-21 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ».

## ARTICLE 12 – SITES ARCHEOLOGIQUES

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

- Articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 du Code du Patrimoine,
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme,
- Article L 122-1 du Code de l'Environnement,
- Article L 322-2, 3ème du Code Pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II porte sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

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

Article R523-1 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.

Article R523-4 du Code du Patrimoine : Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 :

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

- a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
  - b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
  - c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
  - d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;
- 2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- 3° 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 ;
- 4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;
- 5° 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 ;
- 6° 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.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8.

Article R523-8 du Code du Patrimoine : En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Article L522-5 du Code du Patrimoine : Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Article L522-4 du Code du Patrimoine : Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.

Article L531-14 du Code du Patrimoine : Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

R111-4 du Code de l'Urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article L122-1 du Code de l'Environnement : Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5.

Article 322-3-1, 2° du Code Pénal : « La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte. Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3. Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

## ARTICLE 13 – MONUMENTS HISTORIQUES

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme. Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

## ARTICLE 14 – SECTEURS DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

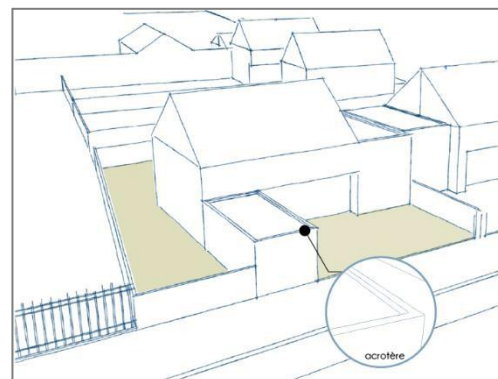
Dans les périmètres de constructibilité limitée, définis au titre de l'article L.151-41 5° aliéna du Code de l'Urbanisme, seules les constructions, installations ou travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisées. Cette servitude s'applique pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU.

# Définitions

Les schémas suivants n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.

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

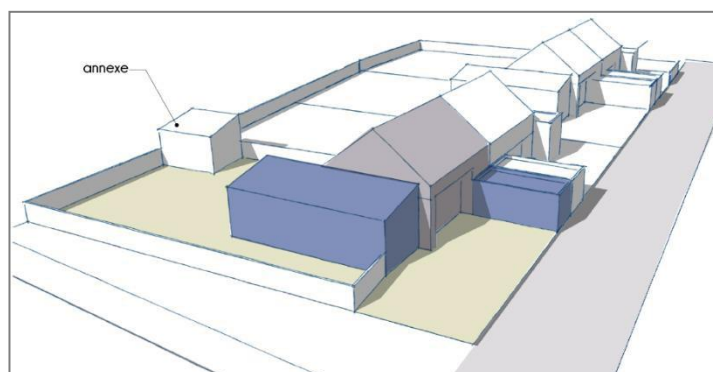
**Acrotère** : Saillie verticale d'une façade\*, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toits terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



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

**Alignement** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

**Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle est séparée de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Les piscines sont des annexes.



**Affouillement du sol** : L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2m.

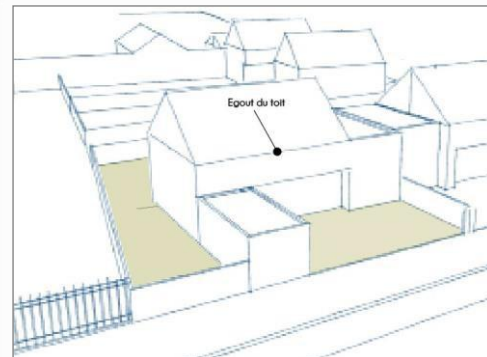
**Bâtiment** : un bâtiment est une construction couverte et close.

**Changement de destination** : Une construction change de destination dès lorsqu'elle passe de l'une vers l'autre des destinations exposées par le code de l'urbanisme. Ainsi, un hangar agricole qui devient un bâtiment d'habitation consiste en un changement de destination.

**Construction** : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

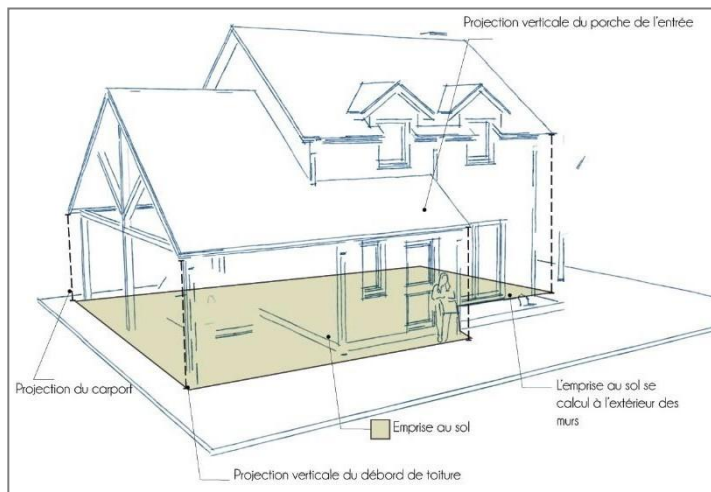
**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. *Une ruine ne peut pas être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

**Égout du toit** : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.



**Emplacement réservé** : Souvent pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général. En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.\*



**Emprises publiques** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics...

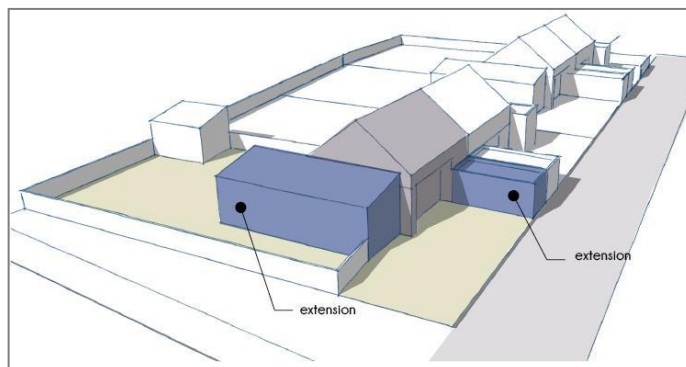
**Équipements d'intérêt général** : L'ensemble des constructions et installations destinées à répondre aux besoins collectifs de la population, qu'ils soient assurés par des entités publiques ou privées investies d'une mission de service public.

**Espace libre** : Il s'agit de l'espace de la parcelle ou de l'unité foncière non occupé par une ou des constructions.

**Espace perméable** : Sont inclus dans les surfaces perméables :

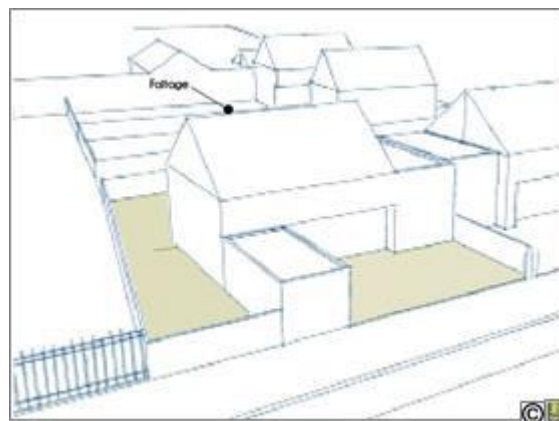
- Les espaces verts en pleine terre,
- Les mélanges terre-pierre
- Les zones sablées
- Les zones pavées (si les joints sont perméables)
- Les toitures végétalisées (type intensif : 40cm minimum de hauteur de terre végétale, type extensif : 10 cm minimum de hauteur de substrat sedum).

**Extension** : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).



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

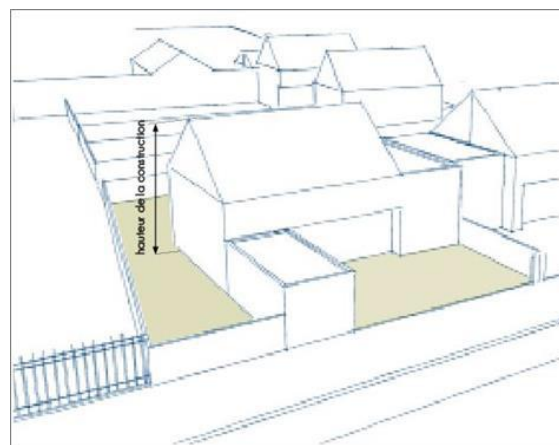
**Faitage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



**Gabarit** : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

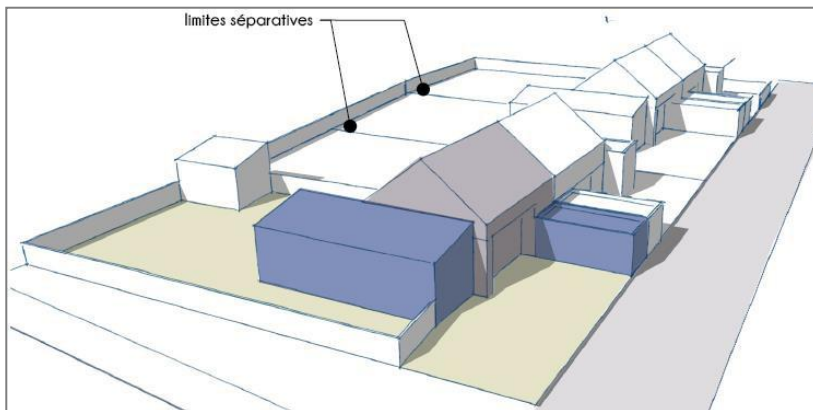
**Garage** : Abri généralement clos, destiné à recevoir des véhicules.

**Hauteur** : La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques (garde-corps de sécurité, cheminées, ventilation, issue de secours...) sont exclues du calcul de hauteur.



**Logement de fonction** : Logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

**Limites séparatives** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en 2 types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.\*

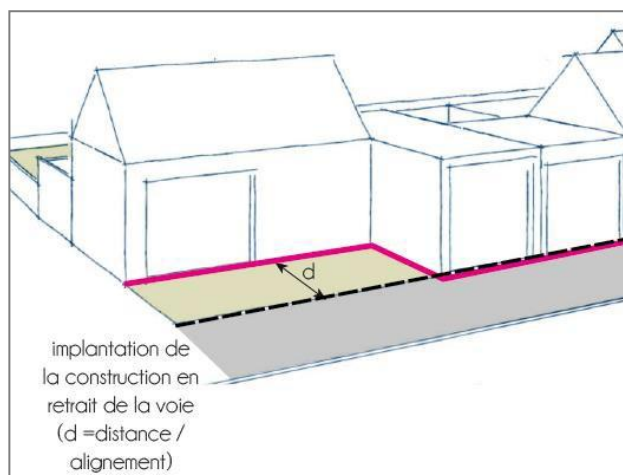


**Opération d'aménagement d'ensemble** : Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5 000m<sup>2</sup>.

**Piscine** : Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc ; ensemble des installations qui entourent ce bassin. La piscine est considérée comme une annexe à l'habitation.

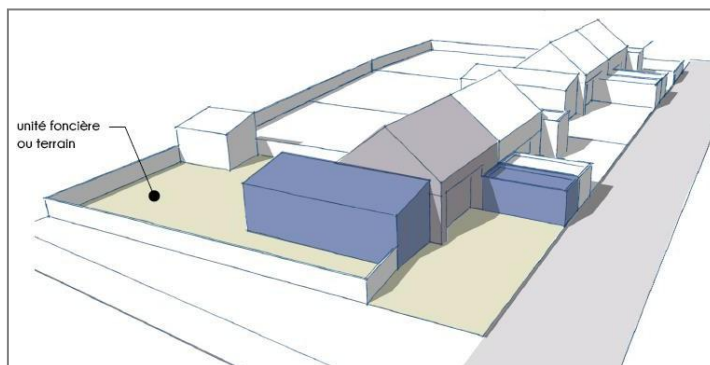
**Rénovation** : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état original.

**Recul ou retrait** : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives, s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors élément de construction en saillie de façade.



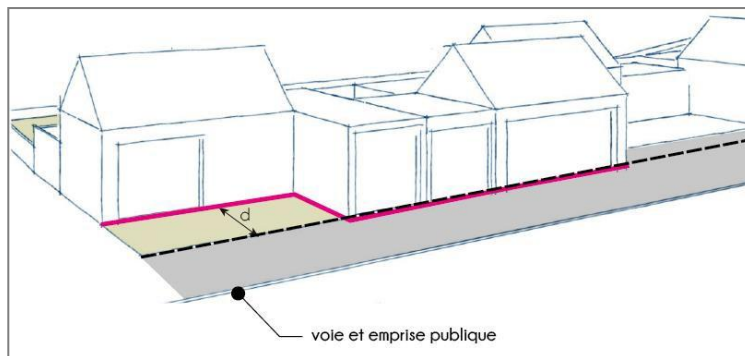
**Terrain en drapeau** : Parcelle située à l'arrière du front de rue, ayant un accès étroit sur la voie publique qui s'élargit en cœur d'îlot.

**Unité foncière ou terrain** : Est considérée comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.



**Voies :**

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.



**Destinations et sous-destinations des constructions :**

<b>Destinations et sous-destinations</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>
Exploitation agricole
Exploitation forestière
<b>Habitation</b>
Logement
Hébergement
<b>Equipements d'intérêt collectif et de service public</b>
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacles
Equipements sportifs
Lieux de culte
Autres équipements recevant du public
<b>Commerce et activités de service</b>
Artisanat et commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Hôtels
Autres hébergements touristiques
Cinéma
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>
Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition
Cuisine dédiée à la vente en ligne

Le Code de l'urbanisme détermine la liste des destinations et sous-destinations qui peuvent être réglementées. Il distingue 5 destinations et 23 sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
<p><b>1. Exploitation agricole ou forestière</b></p>	<p><b>Exploitation agricole</b> : recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'art. L311-1 du Code rural et de la pêche maritime qui précise que 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.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : élevage, maraîchage, arboriculture, horticulture, culture marine, pépinières, terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux, ...), méthanisation si 50% des matières premières sont issues de l'exploitation et majoritairement gérées par des exploitants agricoles.</p> <p><b>Exploitation forestière</b> : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : maisons forestières, scieries, ...</p>
<p><b>2. Habitation</b></p>	<p><b>Logement</b> : 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 » recouvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</li> <li>- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ex : yourtes</li> <li>- Les chambres d'hôtes au sens de l'art. D. 324-13 du Code du tourisme (c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes)</li> <li>- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du Code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception,</li> </ul>

	<p>même non personnalisée, de la clientèle).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les gîtes</li> </ul> <p><b>Hébergement</b> : recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, maisons de retraite de type résidences séniors ou EHPAD, foyers de travailleurs et résidences autonomie, ...), hébergement des élèves, stagiaires, étudiants (résidences universitaires, ...), hébergement temporaire (migrants, centres d'hébergement d'urgence, jeunes travailleurs, résidence-services, ...), hébergement social (foyer d'accueil, ...), résidence hôtelière à vocation sociale, etc.</p>
<p><b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p>	<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : 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.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : mairie, préfecture, services déconcentrés de l'État, commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, maisons de service public, bureaux d'organismes publics ou privés délégataires d'un service public (ex : ACOSS, URSSAF...) logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, etc.</p> <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</b> : 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 reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : constructions nécessaires au réseau de traitement des déchets (déchèteries, centre d'enfouissement des déchets,...) au réseau de traitement de l'eau (station de traitement de l'eau potable, château d'eau, stations d'épuration,...), au réseau de transports collectifs (métro, réseau de bus,...), au réseau de production et de distribution</p>

	<p>d'énergie (poste de transformation électrique, parc photovoltaïque, éolienne, pylône,...), services techniques et équipements techniques des communes, serres municipales, etc.</p>
	<p><b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : 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.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : crèche, écoles maternelle et primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissements d'enseignement et de formation pour adulte, établissements de recherche agricole, centres de loisirs, hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé publiques ou privées assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés, etc.</p>
	<p><b>Salle d'art et de spectacles</b> : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Il n'inclut pas les stades recevant ponctuellement des concerts ou spectacles. Ceux-ci relèvent de la destination « équipements sportifs ».</p>
	<p><b>Equipements sportifs</b> : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : stades, gymnases, piscines ouvertes au public, etc.</p>
	<p><b>Lieux de culte</b> : recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p>
	<p><b>Autres équipements recevant du public</b> : 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 ».</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : salle polyvalente, maison de quartier, église, mosquée, temple, permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, aires d'accueil des gens du voyage, aire de jeux, etc.</p>

<p><b>4. Commerce et activités de services</b></p>	<p><b>Artisanat et commerce de détail</b> : 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.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : épicerie, supermarché, hypermarché, points permanents de retrait par la clientèle d'achats commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile, station-service, artisanat avec une activité commerciale de vente de biens tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de service : cordonnerie, salon de coiffure, etc.</p>
	<p><b>Restauration</b> : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> <p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou équipement.</p>
	<p><b>Commerce de gros</b> : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc.</p>
	<p><b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p> <p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou à des particuliers.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : avocat, architecte, paysagiste, médecin, maison médicale, pharmacie, assurance, banque, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, concessionnaire automobile, "showrooms", magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, etc.</p>

	<p><b>Hôtels</b> : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p> <p><b>Autres hébergements touristiques</b> : recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de tourisme, etc.</p> <p><b>Cinéma</b> : 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.</p>
<p><b>5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p>	<p><b>Industrie</b> : 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 recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p> <p>L'activité artisanale peut se définir en application de l'art.19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'art. 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, garagiste et autres activités de réparation, etc.</p> <p><b>Entrepôt</b> : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données, etc.</p>

	<p><b>Bureau</b> : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p>
	<p><b>Centre des congrès et d'exposition</b> : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>
	<p><b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b> : recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</p>

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

# Zones Urbaines

---

## ZONE URBAINE CENTRALE - UC

La zone UC recouvre, le centre-ville, secteur mixte à dominante d'habitat dense, comprenant de nombreuses constructions anciennes.

Elle comprend un sous-secteur **UC1** où les règles de stationnements varient et un sous-secteur **UC2** où les règles de densité et de mixité varient.

### UC 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			<b>X</b>
Exploitation forestière			<b>X</b>
<b>Habitation</b>			
Logement	<b>X</b>		
Hébergement	<b>X</b>		
<b>Equipements d'intérêt collectif et de service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	<b>X</b>		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	<b>X</b>		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>		
Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>		
Equipements sportifs	<b>X</b>		
Lieux de culte		<b>X</b>	
Autres équipements recevant du public	<b>X</b>		
<b>Commerce et activités de service</b>			
Artisanat et commerce de détail		<b>X</b>	
Restauration	<b>X</b>		
Commerce de gros			<b>X</b>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>		
Hôtels	<b>X</b>		
Autres hébergements touristiques			<b>X</b>
Cinéma	<b>X</b>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>			
Industrie		<b>X</b>	
Entrepôt			<b>X</b>
Bureau	<b>X</b>		
Centre de congrès et d'exposition			<b>X</b>
Cuisine dédiée à la vente en ligne			<b>X</b>

#### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### Sont interdits :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont **incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.**
- Activités économiques incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue

d'un quartier d'habitation.

- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les **orientations d'aménagement et de programmation**.
- Les **installations classées** entraînant un périmètre de protection.
- Le **stationnement de plus de trois mois** des caravanes hors terrains aménagés.
- Le camping hors terrains aménagés
- Les terrains aménagés pour le **camping et les caravanes**.

#### Sont autorisés sous conditions :

- **Les affouillements\* et exhaussements** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides et aux zones inondables**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- La construction de **bâtiments annexes** à l'habitation (garage, abri de jardin, cellier...) est autorisée sous réserve de ne pas dépasser deux annexes par logement.
- L'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve de **ne pas aggraver les nuisances** vis-à-vis des quartiers d'habitations.
- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- La création de commerces n'est autorisée que dans la **centralité commerciale** identifiée au plan.
- En dehors de la centralité commerciale, les **extensions des commerces** sont plafonnées à une surface de vente de 10 % de la surface de vente existante à l'approbation du présent PLU.
- Les **lieux de culte** ne peuvent faire l'objet que d'extension limitée, réhabilitation. La création de nouveau lieu de culte est interdite.
- Les extensions des **industries** sont autorisées à condition que les nuisances sonores, visuelles et olfactives générées soient compatibles avec la présence de constructions à usage d'habitation à proximité, et qu'elles ne conduisent pas à une augmentation significative des nuisances existantes.

#### Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) :

- Dans les périmètres de servitude de projet, définis au titre de l'article L.151-41 5° aliéna du Code de l'Urbanisme, seules les constructions, installations ou travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisées. Cette servitude s'applique pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU.

#### MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Les secteurs où, en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux commerciaux est interdit, sont identifiés au plan (Linéaire commercial).
- Les secteurs de diversité sociale sont repérés au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU.  
Le règlement délimite des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ce pourcentage est inscrit dans les OAP.

**En dehors des périmètres d'OAP :**

- Pour toute opération de 5 logements et plus, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 15% de logements sociaux.
- Pour toute opération de 10 logements et plus, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 15% de logements sociaux et 5% d'accèsion aidée.

**EN SOUS-SECTEUR UC2**

- Pour toute opération de logements, la densité minimale devra être de 30 logements/ha. Par ailleurs, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 20% de logements sociaux et/ou d'accèsion aidée.

## UC 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### I. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

##### ⇒ VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Sauf indications graphiques, l'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire à l'**alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée).

Un **retrait supérieur** peut être imposé ou autorisé pour les **constructions annexes** et **constructions principales** dans les cas décrits suivants :

- Pour la **mise en valeur d'un élément bâti**, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-16, soit au titre des Monuments Historiques ;
- Pour la préservation des **haies à protéger** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme ou **d'Espaces Boisé Classé** il sera imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la façade\* de la construction et le tronc de l'arbre.
- Pour **l'extension en continuité d'une construction existante** sur le même terrain ;
- Pour lorsqu'il existe des constructions **contiguës** implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;
- Pour apporter la moindre gêne à la **circulation publique** ;
- Pour les garages accolés aux constructions principales.

En cas de retrait, la collectivité pourra imposer la réalisation d'une **continuité en limite de voie** pour respecter la typologie urbaine existante (mur, porche, portail...).

#### **CAS PARTICULIER DES TERRAINS EN DRAPEAU :**

Les constructions, parties de construction, annexes ou extensions situées sur les terrains en drapeau doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement (ou en limite d'emprise de la voie privée).

##### ⇒ **AUTRES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES : VOIES PIETONNES OU CHEMINS, PISTES CYCLABLES ET PARCS PUBLICS :**

Les constructions, parties de construction, annexes ou extensions doivent être implantées soit :

- à l'**alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- avec un **retrait minimal de 2,5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

La distance d'implantation imposée peut être réduite pour les bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

## 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

### ⇒ COURS D'EAU IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un **retrait minimal de 10 m par rapport à la berge** du cours d'eau identifié au règlement graphique.

## II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions, parties de construction, annexes ou extensions doivent être implantées soit :

- en **limites séparatives**,
- en respectant un **retrait minimal de 1,9 m** par rapport aux limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 1,9 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- pour la **mise en valeur d'un élément bâti**, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19,
- pour **l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante** sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- Pour permettre **l'isolation par l'extérieur** des constructions existantes.

### ⇒ HAIE A PROTEGER ET ESPACE BOISE CLASSE

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

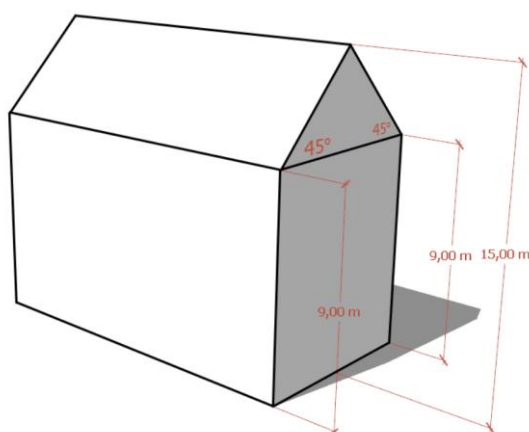
## III. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 15 m.



Des hauteurs différentes pourront être imposées afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble.

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

### ⇒ REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

La hauteur maximale au faîtage des constructions annexes ne peut dépasser **3,5 m**.

*Approbation en date du 8 janvier 2026*

**EN SOUS-SECTEUR UC2**

Le point le plus haut de la construction ne devra pas dépasser 15 m.

**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

**Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (matériau et couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type et implantation des lucarnes, forme ou couleur de clôture...), celles-ci peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.**

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes et des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc...)

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient d'édifier des constructions en volumes différenciés compacts respectant la trame du bâti avoisinant(longueur, largeur, hauteur) et le sens des faitages et comportant des toitures d'ardoises à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme (compris entre 35° et 45°); des lucarnes à croupe ou à tympan de taille raisonnable tenant compte de la hiérarchisation des ouvertures, des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable.

Les transformations de façade doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les volumes, les rythmes verticaux et horizontaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors."

**I. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- ⇒ Les commerces doivent se référer au **Cahier de Prescriptions Architecturale et Paysagère** - Devantures commerciales annexé au présent PLU.

- ⇒ **ASPECT GENERAL**

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

- ⇒ **FAÇADES : MATERIAUX, COULEURS ET RAVALEMENT**

## 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

### ⇒ **MATERIAUX**

Les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

### ⇒ **RAVALEMENT ET COULEURS**

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les crépis sont interdits. Il leur sera préféré les enduits de type chaux aérienne talochés finement ou feutrés.

Pour les **constructions existantes**, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux aériennes...).

### ⇒ **COUVERTURES, TOITURES**

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou matériaux similaires avec des pentes comprises entre 35 et 45°.

Les toitures terrasses ou à faible pente (maximum 3%) sont autorisées dans une proportion n'excédant pas 50% de l'emprise au sol totale de la construction.

Les toitures terrasses devront être masquées par des remontées d'acrotères.

La tuile ou autres matériaux de couleur rouge ainsi que le bac acier sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation, sauf dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau.

Le bac acier est autorisé pour les constructions annexes et garages à condition que la toiture soit masquée derrière un acrotère.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques. La pose de châssis de toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis de toiture seront posés encastrés. Autant que possible, ils devront être disposés sur la façade la moins visible de l'habitation.

### ⇒ **OUVERTURES, HUISSERIES**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

#### **EN SOUS-SECTEUR UC1 :**

Il convient d'édifier des constructions en volume différenciés compacts respectant le sens des faitages et comportant des toitures d'ardoises à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme (compris entre 35° et 45°) ;

Sont autorisées :

- Les toitures terrasses ou à faible pente (maximum 3%) dans une proportion n'excédant pas 50% de

## 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

- l'emprise au sol totale de la construction, elles devront être masquées par des murs acrotères ;
- Des lucarnes jacobine ou meunière de taille raisonnable tenant compte de la hiérarchisation des ouvertures ;
- Des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable ;
- Une modénature sobre.

Les transformations de façade doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les volumes, les rythmes verticaux et horizontaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors ».

### EN SOUS-SECTEUR UC2

Il n'est pas fixé de règle.

## II. AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### ⇒ BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### ⇒ CLOTURES

Les clôtures, sur les voies publiques devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'une grille,

La hauteur totale ne devra pas dépasser **1,50 m**.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de **2 m**. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton,
  - soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton,
  - soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.
- Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions, pour des règles de sécurité particulières et pour des motifs liés à la configuration des terrains (accès au terrain opposé à celui des terrains contigus par exemple).

Les murs-bahuts et éléments ajourés devront offrir des points de **passage pour la faune** (d'environ 20 cm par 20 cm) tous les 10 mètres, au niveau du sol.

### ⇒ LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

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

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### ⇒ ESPACES LIBRES

Afin de favoriser la perméabilité des sols, il est imposé un coefficient de biotope par surface minimal de **0,1**. Le coefficient de biotope par surface est calculé selon la formule suivante :

#### 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) = surface éco-aménagée / surface de la parcelle

La surface éco-aménagée est la somme des différentes surfaces favorables à l'environnement et à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs caractéristiques et qualités environnementales.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- Espaces verts en pleine terre : ratio = 1  
Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement.  
*Exemples : pelouse, noue, jardin.*
- Surfaces imperméables : ratio = 0  
Revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation.  
*Exemples : béton, bitume, dallage sur une couche de ciment, toiture en tuiles ou en ardoises sans dispositif de récupération des eaux pluviales.*
- Surfaces semi-perméables : ratio 0,3  
Revêtements perméables pour l'air et l'eau, sans végétation associée.  
*Exemples : Dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable.*
- Surfaces semi-ouvertes : ratio 0,5  
Revêtements perméables pour l'air et l'eau, avec végétation associée.  
*Exemple : Dalle de bois, pierres de treillis de pelouse.*
- Espaces verts sur dalle avec une épaisseur de terre d'au moins 50 cm : ratio = 0,7  
Dalle ou terrasse plantée et végétalisée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 50 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.
- Toitures végétalisées : = 0,5
- Surfaces verticales végétalisées : = 0,3  
Végétalisation des murs, avec réalisation de bordures en terre au pied des murs concernés ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long des surfaces verticales (la surface éco- aménagée à prendre en compte est celle du mur végétalisé).  
*Exemples : mur végétalisé à partir du sol, mur de soutènement permettant le développement des végétaux.*
- Récupération des eaux de toitures : = 0,3  
Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, un ratio de 0,3 s'applique aux surfaces de toiture faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales. Les surfaces de toiture végétalisée n'entrent pas dans cette catégorie.

Les espaces verts en pleine terre devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée) favorisant la biodiversité locale. Les plantations devront prendre en compte la liste des espèces invasives figurant en annexe du présent Règlement.

#### EN SOUS-SECTEUR UC2

##### ⇒ ESPACES LIBRES

Il n'est pas fixé de règle.

Il est recommandé la plantation d'espèces au faible **potentiel allergisant**, dont la liste figure en annexe du

présent règlement.

Les **espèces invasives** telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est recommandé de privilégier des espèces locales.

## STATIONNEMENT

### I. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant). Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Aucune place de stationnement ne sera demandée pour la **création de logement** par changement de destination, réhabilitation / division d'un logement existant.

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement pour au moins 50% de la surface de ces emprises (hors zones de remontées de nappes)
  - Le revêtement sera adapté à chaque type véhicule :
    - Véhicule léger : tout sauf enrobé drainant
    - Poids lourds : uniquement enrobé drainant
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### II. NORMES A RESPECTER

#### En zone UC :

Afin d'assurer le stationnement des véhicules sont imposées différentes obligations selon la construction considérée.

#### ⇒ CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- Une place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État définis par la loi n° 98 du 29-07-98, Une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- Au-delà d'un programme de 10 logements, une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.
- Règles relatives au **stationnement des deux-roues** : Il est exigé au minimum 1 emplacement deux roues pour deux logements collectifs créés. La notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos et couverts au rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol avec accès direct sur l'extérieur. Au moins une partie des stationnements doit se situer au rez-de-chaussée. La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1.5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux roues.

#### ⇒ CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, Y COMPRIS BATIMENTS PUBLICS :

#### 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

⇒ **CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL OU ARTISANAL :**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

⇒ **AUTRES CAS**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

#### En sous-secteur UC1 :

⇒ **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**

- 0.60 place de stationnement par logement ;
- Au-delà d'un programme de 10 logements, une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.
- Règles relatives au stationnement des deux-roues : Il est exigé au minimum 1 emplacement deux roues pour deux logements collectifs créés. La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1.5 m<sup>2</sup>

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

## UC 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En vertu de l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès représentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

### II. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

#### ⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

*Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.*

Principes généraux de gestion des eaux pluviales :

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement du PLU prévoit les dispositions suivantes :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible.
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.

#### **Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.**

Pour un projet dont la superficie dépasse un hectare, un dossier loi sur l'eau doit être établi au titre de la rubrique 2.1.5.0. Ce dossier présentera le détail d'une gestion pluviale performante sur le traitement qualitatif et quantitatif du rejet pluvial vers un exutoire naturel (fossé, cours d'eau) ou réseau communal. Le SDAGE Loire Bretagne préconise des ouvrages de rétention calibrés pour une pluie décennale et régulés à 3 L/s/ha (sauf étude hydrologique spécifique). Dans certains cas (exutoire saturé, zone urbaine en aval, zone inondable) le degré de protection devra être augmenté (pluie vicennale à centennale au besoin).

En dessous du seuil de l'hectare, les projets de construction devront étudier leurs écoulements pluviaux afin qu'ils soient le plus en surface possible (noues, fossés, caniveaux) et permettent d'éviter le ruissellement (gestion des eaux à la source, infiltration des petites pluies), soit un système alternatif au tout-tuyau.

#### **Les projets d'aménagement devront être conformes au règlement de gestion des eaux pluviales, à compter de la date à laquelle ce document sera rendu opposable.**

#### ⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

### III. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

**IV. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

**INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone.

## ZONE URBAINE MIXTE - UD

La zone UD recouvre des secteurs de transition entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires, le long des axes principaux de la ville. Ces secteurs sont susceptibles d'évoluer en accueillant des programmes de renouvellement urbain.

### UD 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			<b>X</b>
Exploitation forestière			<b>X</b>
<b>Habitation</b>			
Logement	<b>X</b>		
Hébergement	<b>X</b>		
<b>Equipements d'intérêt collectif et de service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	<b>X</b>		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	<b>X</b>		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>		
Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>		
Equipements sportifs	<b>X</b>		
Lieux de culte		<b>X</b>	
Autres équipements recevant du public	<b>X</b>		
<b>Commerce et activités de service</b>			
Artisanat et commerce de détail		<b>X</b>	
Restauration	<b>X</b>		
Commerce de gros			<b>X</b>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>		
Hôtels	<b>X</b>		
Autres hébergements touristiques			<b>X</b>
Cinéma	<b>X</b>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>			
Industrie		<b>X</b>	
Entrepôt			<b>X</b>
Bureau	<b>X</b>		
Centre de congrès et d'exposition			<b>X</b>
Cuisine dédiée à la vente en ligne			<b>X</b>

#### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### Sont interdits :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont **incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.**

#### 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

- Activités économiques incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les **orientations d'aménagement et de programmation**.
- Les **installations classées** entraînant un périmètre de protection.
- Le **stationnement de plus de trois mois** des caravanes hors terrains aménagés.
- Le **camping** hors terrains aménagés
- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- Les terrains aménagés pour le **camping et les caravanes**.

#### Sont autorisés sous conditions :

- **Les affouillements\* et exhaussements** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides et aux zones inondables**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- La construction de **bâtiments annexes** à l'habitation (garage, abri de jardin, cellier...) est autorisée sous réserve de ne pas dépasser deux annexes par logement.
- L'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve de **ne pas aggraver les nuisances** vis-à-vis des quartiers d'habitations.
- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- La création de commerces n'est autorisée que dans la **centralité commerciale** identifiée au plan.
- En dehors de la centralité commerciale, les **extensions des commerces** sont plafonnées à une surface de vente de 10 % de la surface de vente existante à l'approbation du présent PLU.
- Les **lieux de culte** ne peuvent faire l'objet que d'extension limitée, réhabilitation. La création de nouveau lieu de culte est interdite.
- Les extensions des **industries** sont autorisées à condition que les nuisances sonores, visuelles et olfactives générées soient compatibles avec la présence de constructions à usage d'habitation à proximité, et qu'elles ne conduisent pas à une augmentation significative des nuisances existantes.

### MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Les secteurs où, en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux commerciaux est interdit, sont identifiés au plan (Linéaire commercial).
- Les secteurs de diversité sociale sont repérés au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU.  
Le règlement délimite des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ce pourcentage est inscrit dans les OAP.

#### En dehors des périmètres d'OAP :

- Pour toute opération de 5 logements et plus, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 15% de logements sociaux.
- Pour toute opération de 10 logements et plus, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 15% de logements sociaux et 5% d'accession aidée.

## UD 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### I. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

##### ⇒ VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée) soit avec un retrait maximal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée)

Un retrait supérieur à 5 m peut être autorisé ou imposé pour les constructions annexes et piscines.

Il peut être autorisé ou imposé pour les constructions principales dans les cas décrits suivants :

- Pour la **mise en valeur d'un élément bâti**, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-16, soit au titre des Monuments Historiques ;
- Pour la préservation des **haies à protéger** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme ou **d'Espaces Boisé Classé** il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre.
- Pour **l'extension en continuité d'une construction existante** sur le même terrain ;
- Pour lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;
- Pour apporter la moindre gêne à la **circulation publique**.

#### CAS PARTICULIER DES TERRAINS EN DRAPEAU :

Les constructions, parties de construction, annexes ou extensions situées sur les terrains en drapeau doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement (ou en limite d'emprise de la voie privée)

##### ⇒ AUTRES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES : VOIES PIETONNES OU CHEMINS, PISTES CYCLABLES ET PARCS PUBLICS :

Les constructions, parties de construction, ou extensions doivent être implantées soit :

- à **l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- avec un **retrait minimal de 2,5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

La distance d'implantation imposée peut être réduite pour les bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

##### ⇒ COURS D'EAU IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un

## 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

retrait minimal de 10 m par rapport à la berge du cours d'eau identifié au règlement graphique.

### II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- en respectant un retrait minimal de 1,90m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 1,90m est autorisée dans les cas suivants :

- pour l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ou sur un terrain contigüe ;
- Pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

#### ⇒ HAIE A PROTEGER ET ESPACE BOISE CLASSE

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

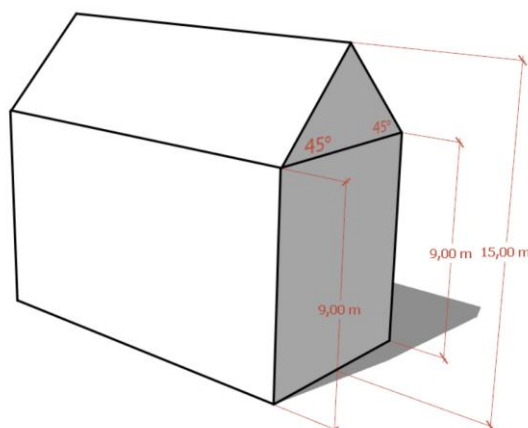
### III. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 15 m.



Des hauteurs différentes pourront être imposées afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble.

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

#### ⇒ REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

La hauteur maximale au faîtage des constructions annexes ne peut dépasser **3,5 m**.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer au-delà des emprises maximales prévues.

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### I. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### ⇒ ASPECT GENERAL

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

#### ⇒ FAÇADES : MATERIAUX, COULEURS ET RAVALEMENT

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

#### ⇒ MATERIAUX

Les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

#### ⇒ RAVALEMENT ET COULEURS

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier

#### ⇒ COUVERTURES, TOITURES

La tuile ou autres matériaux de couleur rouge ainsi que le bac acier sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation, sauf dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau.

Le bac acier est autorisé pour les constructions annexes et garages à condition que la toiture soit masquée derrière un acrotère.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par des remontées d'acrotères.

Les toitures en pente des constructions doivent être recouvertes soit :

- d'ardoise de schiste,
- d'ardoise synthétique sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise bleue,
- tout autre matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue,
- de zinc naturel ou prépatiné.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

#### ⇒ OUVERTURES, HUISSERIES

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les châssis de toiture seront posés encadrés. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

#### ⇒ ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Nonobstant les dispositions des paragraphes, une architecture différente ou présentant des matériaux nouveaux

pourra être autorisée dès lors qu'elle œuvre pour une meilleure prise en compte de la conception bioclimatique de la construction.

## II. AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### ⇒ BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### ⇒ AIRES DE STATIONNEMENT

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement pour au moins 50% de la surface de ces emprises (hors zones de remontées de nappes)
  - Le revêtement sera adapté à chaque type véhicule :
    - Véhicule léger : tout sauf enrobé drainant
    - Poids lourds : uniquement enrobé drainant
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### ⇒ CLOTURES

Les clôtures, sur les voies ou espaces publics et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- soit d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie. La hauteur totale ne devra pas dépasser **1,50 m**.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de **2 m**. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton,
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.
- Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions, pour des règles de sécurité particulières et pour des motifs liés à la configuration des terrains (accès au terrain opposé à celui des terrains contigus par exemple).

Les murs-bahuts et éléments ajourés devront offrir des points de **passage pour la faune** (d'environ 20 cm par 20 cm) tous les 10 mètres, au niveau du sol.

### ⇒ LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

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

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET

## ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### ⇒ ESPACES LIBRES

Afin de favoriser la perméabilité des sols, il est imposé un coefficient de biotope par surface minimal de **0,3**. Le coefficient de biotope par surface est calculé selon la formule suivante :

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) = surface éco-aménagée / surface de la parcelle

La surface éco-aménagée est la somme des différentes surfaces favorables à l'environnement et à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs caractéristiques et qualités environnementales.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- Espaces verts en pleine terre : ratio = 1  
Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement.  
*Exemples : pelouse, noue, jardin.*
- Surfaces imperméables : ratio = 0  
Revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation.  
*Exemples : béton, bitume, dallage sur une couche de ciment, toiture en tuiles ou en ardoises sans dispositif de récupération des eaux pluviales.*
- Surfaces semi-perméables : ratio 0,3  
Revêtements perméables pour l'air et l'eau, sans végétation associée.  
*Exemples : Dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable.*
- Surfaces semi-ouvertes : ratio 0,5  
Revêtements perméables pour l'air et l'eau, avec végétation associée.  
*Exemple : Dalle de bois, pierres de treillis de pelouse.*
- Espaces verts sur dalle avec une épaisseur de terre d'au moins 50 cm : ratio = 0,7  
Dalle ou terrasse plantée et végétalisée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 50 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.
- Toitures végétalisées : = 0,5
- Surfaces verticales végétalisées : = 0,3  
Végétalisation des murs, avec réalisation de bordures en terre au pied des murs concernés ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long des surfaces verticales (la surface éco- aménagée à prendre en compte est celle du mur végétalisé).  
*Exemples : mur végétalisé à partir du sol, mur de soutènement permettant le développement des végétaux.*
- Récupération des eaux de toitures : = 0,3  
Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, un ratio de 0,3 s'applique aux surfaces de toiture faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales. Les surfaces de toiture végétalisée n'entrent pas dans cette catégorie.

Les espaces verts en pleine terre devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée) favorisant la biodiversité locale. Les plantations devront prendre en compte la liste des espèces invasives figurant en annexe du présent Règlement.

## 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

### ⇒ ESPACES BOISES CLASSES ET HAIE A PROTEGER

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

Il est recommandé la plantation d'espèces au faible **potentiel allergisant**, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Les **espèces invasives** telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est recommandé de privilégier des espèces locales.

## STATIONNEMENT

### I. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement pour au moins 50% de la surface de ces emprises (hors zones de remontées de nappes)
  - Le revêtement sera adapté à chaque type véhicule :
    - Véhicule léger : tout sauf enrobé drainant
    - Poids lourds : uniquement enrobé drainant
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### II. NORMES A RESPECTER

Afin d'assurer le stationnement des véhicules sont imposées différentes obligations selon la construction considérée.

#### ⇒ CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- Une place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État définis par la loi n° 98 du 29-07-98, Une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- Au-delà d'un programme de 10 logements, au moins une place par logement de ces places doit être aménagée en sous-sol ou en ouvrage.
- Règles relatives au **stationnement des deux-roues** : Il est exigé au minimum 1 emplacement deux roues pour deux logements collectifs créés. La notion d'emplacement de stationnement des deux

roues recouvre des locaux clos et couverts au rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol avec accès direct sur l'extérieur. Au moins une partie des stationnements doit se situer au rez-de-chaussée. La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1.5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux roues.

⇒ **CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, Y COMPRIS BATIMENTS PUBLICS :**

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

⇒ **CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL OU ARTISANAL :**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, créée.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

⇒ **AUTRES CAS**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

## PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

## UD 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### I. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En vertu de l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès représentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### II. CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

## I. CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

## II. CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

### ⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

*Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.*

Principes généraux de gestion des eaux pluviales :

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement du PLU prévoit les dispositions suivantes :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible.
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.

### **Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.**

Pour un projet dont la superficie dépasse un hectare, un dossier loi sur l'eau doit être établi au titre de la rubrique 2.1.5.0. Ce dossier présentera le détail d'une gestion pluviale performante sur le traitement qualitatif et quantitatif du rejet pluvial vers un exutoire naturel (fossé, cours d'eau) ou réseau communal. Le SDAGE Loire Bretagne préconise des ouvrages de rétention calibrés pour une pluie décennale et régulés à 3 L/s/ha (sauf étude hydrologique spécifique). Dans certains cas (exutoire saturé, zone urbaine en aval, zone inondable) le degré de protection devra être augmenté (pluie vicennale à centennale au besoin).

En dessous du seuil de l'hectare, les projets de construction devront étudier leurs écoulements pluviaux afin qu'ils soient le plus en surface possible (noues, fossés, caniveaux) et permettent d'éviter le ruissellement (gestion des eaux à la source, infiltration des petites pluies), soit un système alternatif au tout-tuyau.

### **Les projets d'aménagement devront être conformes au règlement de gestion des eaux pluviales, à compter de la date à laquelle ce document sera rendu opposable.**

### ⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

## III. CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

**IV. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

**INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone.

## ZONE URBAINE RESIDENTIELLE - UE

La zone UE correspond aux quartiers d'habitat à forte dominante d'habitat individuel dont le caractère résidentiel est marqué.

La zone UE comprend un sous-secteur **UE1** à vocation mixte (habitat, équipements et ou activités de services).

### UE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>			
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et de service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
<b>Commerce et activités de service</b>			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration	X		
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>			
Industrie		X	
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

#### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### Sont interdits :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont **incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.**

#### 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

- Activités économiques incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les **orientations d'aménagement et de programmation**.
- Les **installations classées** entraînant un périmètre de protection.
- Le **stationnement de plus de trois mois** des caravanes hors terrains aménagés.
- Le camping hors terrains aménagés
- Les terrains aménagés pour le **camping et les caravanes**.

#### Sont autorisés sous conditions :

- **Les affouillements\* et exhaussements** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides et aux zones inondables**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- La construction de **bâtiments annexes** à l'habitation (garage, abri de jardin, cellier...) est autorisée sous réserve de ne pas dépasser deux annexes par logement.
- L'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve de **ne pas aggraver les nuisances** vis-à-vis des quartiers d'habitations.
- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- La création de commerces n'est autorisée que dans la **centralité commerciale** identifiée au plan.
- En dehors de la centralité commerciale, les **extensions des commerces** sont plafonnées à une surface de vente de 10 % de la surface de vente existante à l'approbation du présent PLU.
- Les **lieux de culte** ne peuvent faire l'objet que d'extension limitée, réhabilitation. La création de nouveau lieu de culte est interdite.
- Les extensions des **industries** sont autorisées à condition que les nuisances sonores, visuelles et olfactives générées soient compatibles avec la présence de constructions à usage d'habitation à proximité, et qu'elles ne conduisent pas à une augmentation significative des nuisances existantes.

#### MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Les secteurs où, en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux commerciaux est interdit, sont identifiés au plan (Linéaire commercial).
- Les secteurs de diversité sociale sont repérés au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU.  
Le règlement délimite des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ce pourcentage est inscrit dans les OAP.

#### En dehors des périmètres d'OAP :

- Pour toute opération de 5 logements et plus, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 15% de logements sociaux.
- Pour toute opération de 10 logements et plus, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 15% de logements sociaux et 5% d'accession aidée.

## UE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### I. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade.

##### ⇒ VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

L'implantation des constructions, parties de construction, extensions ou annexes doivent se faire à l'alignement ou en retrait d'au moins **3 m par rapport à l'alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les constructions nouvelles ou extensions à usage d'habitation souhaitant s'implanter à l'alignement doivent justifier de la création ou du maintien d'une place de **stationnement en aérien** sur l'unité foncière du projet. Une place de stationnement est considérée comme équivalente à 15 m<sup>2</sup> pour les maisons individuelles.

Un retrait inférieur à 3 m pourra être autorisé ou imposé pour les constructions principales dans les cas décrits suivants :

- Pour la **mise en valeur d'un élément bâti**, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-16, soit au titre des Monuments Historiques ;
- Pour **l'extension en continuité d'une construction existante** sur le même terrain ;
- Pour lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;
- Pour les parcelles situées dans l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, un retrait inférieur à 3 m pourra être autorisé ou imposé sur l'une des limites sous réserve de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble d'un alignement particulier préexistant ;

##### ⇒ AUTRES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES : VOIES PIETONNES OU CHEMINS, PISTES CYCLABLES ET PARCS PUBLICS

Les constructions, **parties de construction, extensions ou annexes doivent être implantées soit :**

- **à l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- avec un **retrait minimal de 2,5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

##### ⇒ HAIE A PROTEGER ET ESPACE BOISE CLASSE

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

##### ⇒ COURS D'EAU IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un **retrait minimal de 10 m par rapport à la berge** du cours d'eau identifié au règlement graphique.

##### ⇒ VOIES FERREES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale **de 5 m de la limite légale du chemin de fer** telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

#### En sous-secteur UE1 :

##### ⇒ VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

#### 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

L'implantation des constructions, parties de construction, extensions ou annexes doivent se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée) soit avec un retrait maximal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée)

Un retrait supérieur à 5 m peut être autorisé ou imposé pour les constructions annexes et piscines.

Il peut être autorisé ou imposé pour les constructions principales dans les cas décrits suivants :

- Pour la **mise en valeur d'un élément bâti**, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-16, soit au titre des Monuments Historiques ;
- Pour la préservation des **haies à protéger** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme ou **d'Espaces Boisés Classés** il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre.
- Pour **l'extension en continuité d'une construction existante** sur le même terrain ;
- Pour lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;
- Pour apporter la moindre gêne à la **circulation publique**.

#### **CAS PARTICULIER DES TERRAINS EN DRAPEAU :**

Les constructions, parties de construction, annexes ou extensions situées sur les terrains en drapeau doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement (ou en limite d'emprise de la voie privée)

##### ⇒ **AUTRES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES : VOIES PIETONNES OU CHEMINS, PISTES CYCLABLES ET PARCS PUBLICS :**

Les constructions, parties de construction, ou extensions doivent être implantées soit :

- à **l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- avec un **retrait minimal de 2,5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

La distance d'implantation imposée peut être réduite pour les bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

##### ⇒ **COURS D'EAU IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE**

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la berge du cours d'eau identifié au règlement graphique.

## **II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions, parties de construction, annexes ou extensions doivent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- en respectant un retrait minimal de 1,90 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 1.9 mètres est autorisée dans les cas suivants :

- pour l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ou sur un terrain contigu ;
- pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

### III. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

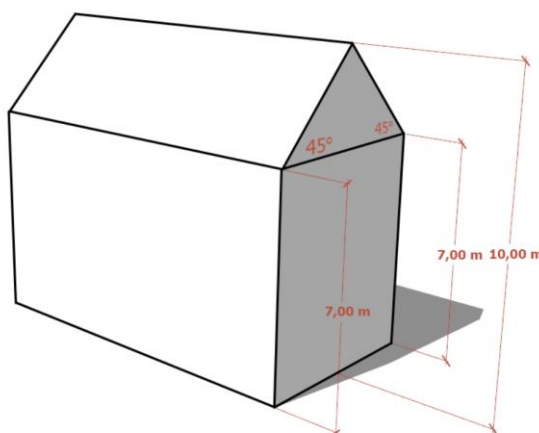
#### ⇒ REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 7 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 10 m.



En **UE1**, la hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 9 m. La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 15 m.

Des hauteurs différentes pourront être imposées afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble.

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

#### ⇒ REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

La hauteur maximale des constructions annexes ne peut dépasser 3,5 m.

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### I. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### ⇒ FAÇADES : MATERIAUX, COULEURS ET RAVALEMENT

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

#### ⇒ MATERIAUX

Les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

#### ⇒ RAVALEMENT ET COULEURS

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

## 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre de :

- maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- mettre en oeuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

### ⇒ COUVERTURES, TOITURES

La tuile ou autres matériaux de couleur rouge ainsi que le bac acier sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation, sauf dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau.

Le bac acier est autorisé pour les constructions annexes et garages à condition que la toiture soit masquée derrière un acrotère.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par des remontées d'acrotères.

Les toitures en pente des constructions doivent être recouvertes soit :

- d'ardoise de schiste
- d'ardoise synthétique sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise bleue
- tout autre matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue
- de zinc naturel ou prépatiné

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### ⇒ OUVERTURES, HUISSERIES

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les châssis de toiture seront posés encastrés. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

### ⇒ ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Nonobstant les dispositions des paragraphes, une architecture différente ou présentant des matériaux nouveaux pourra être autorisée dès lors qu'elle œuvre pour une meilleure prise en compte de la conception bioclimatique de la construction.

## II. AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### ⇒ BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### ⇒ AIRES DE STATIONNEMENT

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement pour au moins 50% de la surface de ces emprises (hors zones de remontées de nappes)

Le revêtement sera adapté à chaque type véhicule :

- Véhicule léger : tout sauf enrobé drainant
- Poids lourds : uniquement enrobé drainant

#### 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

##### ⇒ CLOTURES

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), pouvant être doublé d'une haie vive.

La hauteur totale ne devra pas dépasser **1,50 m**.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de **2 m**. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions, pour des règles de sécurité particulières et pour des motifs liés à la configuration des terrains (accès au terrain opposé à celui des terrains contigus par exemple).

Les murs-bahuts et éléments ajourés devront offrir des points de **passage pour la faune** (d'environ 20 cm par 20 cm) tous les 10 mètres, au niveau du sol.

##### ⇒ LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

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

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### ⇒ ESPACES LIBRES

Afin de favoriser la perméabilité des sols, il est imposé un coefficient de biotope par surface minimal de **0,5**. Le coefficient de biotope par surface est calculé selon la formule suivante :

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) = surface éco-aménagée / surface de la parcelle

La surface éco-aménagée est la somme des différentes surfaces favorables à l'environnement et à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs caractéristiques et qualités environnementales.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- Espaces verts en pleine terre : ratio = 1  
Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement.  
*Exemples : pelouse, noue, jardin.*
- Surfaces imperméables : ratio = 0  
Revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation.  
*Exemples : béton, bitume, dallage sur une couche de ciment, toiture en tuiles ou en ardoises sans dispositif de récupération des eaux pluviales.*

- Surfaces semi-perméables : ratio 0,3  
Revêtements perméables pour l'air et l'eau, sans végétation associée.  
*Exemples : Dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable.*
- Surfaces semi-ouvertes : ratio 0,5  
Revêtements perméables pour l'air et l'eau, avec végétation associée.  
*Exemple : Dalle de bois, pierres de treillis de pelouse.*
- Espaces verts sur dalle avec une épaisseur de terre d'au moins 50 cm : ratio = 0,7  
Dalle ou terrasse plantée et végétalisée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 50 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.
- Toitures végétalisées : = 0,5
- Surfaces verticales végétalisées : = 0,3  
Végétalisation des murs, avec réalisation de bordures en terre au pied des murs concernés ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long des surfaces verticales (la surface éco- aménagée à prendre en compte est celle du mur végétalisé).  
*Exemples : mur végétalisé à partir du sol, mur de soutènement permettant le développement des végétaux.*
- Récupération des eaux de toitures : = 0,3  
Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, un ratio de 0,3 s'applique aux surfaces de toiture faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales. Les surfaces de toiture végétalisée n'entrent pas dans cette catégorie.

Les espaces verts en pleine terre devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée) favorisant la biodiversité locale. Les plantations devront prendre en compte la liste des espèces invasives figurant en annexe du présent Règlement.

#### En sous-secteur UE1 :

Il n'est pas fixé de règle.

#### ⇒ ESPACES BOISES CLASSES ET HAIE A PROTEGER

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

Il est recommandé la plantation d'espèces au faible **potentiel allergisant**, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Les **espèces invasives** telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est recommandé de privilégier des espèces locales.

## STATIONNEMENT

### I. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de

*Approbation en date du 8 janvier 2026*

## 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

## II. NORMES A RESPECTER

Afin d'assurer le stationnement des véhicules sont imposées différentes obligations selon la construction considérée.

### ⇒ CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

#### • EN DEHORS DU SOUS-SECTEUR UE1

- Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Au-delà d'un programme de 10 logements, une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

#### • EN SOUS-SECTEUR UE1

- Une place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;

#### • EN TOUS SECTEURS

- Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État définis par la loi n° 98 du 29-07-98, une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- Règles relatives au **stationnement des deux-roues** : Il est exigé au minimum 1 emplacement deux roues pour deux logements collectifs créés. La notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos et couverts au rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol avec accès direct sur l'extérieur. Au moins une partie des stationnements doit se situer au rez-de-chaussée. La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1.5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux roues.

### ⇒ CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, Y COMPRIS BATIMENTS PUBLICS :

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

### ⇒ CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL OU ARTISANAL :

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, créée. Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

### ⇒ CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL :

Pour les commerces créant une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, un emplacement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup>. (à titre d'exemple : surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> : 3 emplacements)

### ⇒ AUTRES CAS

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

## PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

### UE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### I. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En vertu de l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès représentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

##### II. CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### I. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

##### II. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

###### ⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

*Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.*

Principes généraux de gestion des eaux pluviales :

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement du PLU prévoit les dispositions suivantes :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible.
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.

#### **Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.**

Pour un projet dont la superficie dépasse un hectare, un dossier loi sur l'eau doit être établi au titre de la rubrique 2.1.5.0. Ce dossier présentera le détail d'une gestion pluviale performante sur le traitement qualitatif et quantitatif du rejet pluvial vers un exutoire naturel (fossé, cours d'eau) ou réseau communal. Le SDAGE Loire Bretagne préconise des ouvrages de rétention calibrés pour une pluie décennale et régulés à 3 L/s/ha (sauf étude hydrologique spécifique). Dans certains cas (exutoire saturé, zone urbaine en aval, zone inondable) le degré de protection devra être augmenté (pluie vicennale à centennale au besoin).

En dessous du seuil de l'hectare, les projets de construction devront étudier leurs écoulements pluviaux afin qu'ils soient le plus en surface possible (noues, fossés, caniveaux) et permettent d'éviter le ruissellement (gestion des eaux à la source, infiltration des petites pluies), soit un système alternatif au tout-tuyau.

#### **Les projets d'aménagement devront être conformes au règlement de gestion des eaux pluviales, à compter de la date à laquelle ce document sera rendu opposable.**

##### ⇒ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **III. CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

### **IV. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## ZONE URBAINE FERROVIAIRE - UF

La zone **UF** regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés les ouvrages, installations et constructions en lien avec la voie ferrée.

### UF 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			<b>X</b>
Exploitation forestière			<b>X</b>
<b>Habitation</b>			
Logement			<b>X</b>
Hébergement			<b>X</b>
<b>Equipements d'intérêt collectif et de service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	<b>X</b>		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	<b>X</b>		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			<b>X</b>
Salles d'art et de spectacles			<b>X</b>
Equipements sportifs			<b>X</b>
Lieux de culte			<b>X</b>
Autres équipements recevant du public			<b>X</b>
<b>Commerce et activités de service</b>			
Artisanat et commerce de détail			<b>X</b>
Restauration			<b>X</b>
Commerce de gros			<b>X</b>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<b>X</b>
Hôtels			<b>X</b>
Autres hébergements touristiques			<b>X</b>
Cinéma			<b>X</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>			
Industrie			<b>X</b>
Entrepôt		<b>X</b>	
Bureau			<b>X</b>
Centre de congrès et d'exposition			<b>X</b>
Cuisine dédiée à la vente en ligne			<b>X</b>

#### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### Sont autorisés sous conditions :

- **Les affouillements\* et exhaussements** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides et aux zones inondables**,



les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

- Les travaux **d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant** faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux **équipements techniques** liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère,
- Les constructions à usage **d'entrepôt**, à condition qu'elles soient liées à l'activité ferroviaire ;

## UF 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il est recommandé la plantation d'espèces au faible **potentiel allergisant**, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Les **espèces invasives** telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est recommandé de privilégier des espèces locales.

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

## UF 3- EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### I. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En vertu de l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès représentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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.



Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

## II. CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

### II. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

#### ⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

**Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.**

#### ⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré- traitement approprié.

### III. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

### IV. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.



## ZONE URBAINE D'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL - UG

La zone UG regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés des services publics ou équipements collectifs d'intérêt général.

La zone UG comprend un secteur UGe pour la production d'énergie.

### UG 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			<b>X</b>
Exploitation forestière			<b>X</b>
<b>Habitation</b>			
Logement		<b>X</b>	
Hébergement	<b>X</b>		
<b>Equipements d'intérêt collectif et de service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	<b>X</b>		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	<b>X</b>		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>		
Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>		
Equipements sportifs	<b>X</b>		
Lieux de culte		<b>X</b>	
Autres équipements recevant du public	<b>X</b>		
<b>Commerce et activités de service</b>			
Artisanat et commerce de détail			<b>X</b>
Restauration			<b>X</b>
Commerce de gros			<b>X</b>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<b>X</b>
Hôtels			<b>X</b>
Autres hébergements touristiques			<b>X</b>
Cinéma	<b>X</b>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>			
Industrie			<b>X</b>
Entrepôt		<b>X</b>	
Bureau		<b>X</b>	
Centre de congrès et d'exposition			<b>X</b>
Cuisine dédiée à la vente en ligne			<b>X</b>



## INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Sont interdits :

- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les **installations classées** entraînant un périmètre de protection à l'exception de la zone UGe

### Sont autorisés sous conditions :

- **Les affouillements\* et exhaussements** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides et aux zones inondables**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- Les travaux **d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant** faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux **équipements techniques** liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère,
- Les constructions à usage de **logement de fonction**, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone, qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les constructions à usage **de bureaux, ou d'entrepôt**, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné ;
- Les **lieux de culte** ne peuvent faire l'objet que d'extension limitée, réhabilitation. La création de nouveau lieu de culte est interdite.
- En secteur UGe, seules sont autorisées les **constructions d'intérêt collectif** nécessaires à la production d'énergie.

## UG 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### I. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

##### ⇒ TOUTES VOIES

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

##### ⇒ HAIE A PROTEGER ET ESPACE BOISE CLASSE

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

##### ⇒ COURS D'EAU IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un



## 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

retrait minimal de 10 m par rapport à la berge du cours d'eau identifié au règlement graphique.

### ⇒ VOIES FERREES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

## II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- en respectant un retrait minimal de 1.90 m par rapport aux limites séparatives.

### ⇒ HAIE A PROTEGER ET ESPACE BOISE CLASSE

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

## III. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### ⇒ REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS DE FONCTION

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser **7 m.**

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser **10 m.**

### ⇒ REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS D'ANNEXES AUX LOGEMENTS DE FONCTION

La hauteur maximale au faîtage des constructions annexes aux habitations ne peut dépasser **3,5 m au faîtage.**

### ⇒ AUTRES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

## EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La construction de garages et annexes est autorisée à raison de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par logement de fonction.

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### ⇒ ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.



**⇒ ESPACES BOISES CLASSES ET HAIE A PROTEGER**

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

Il est recommandé la plantation d'espèces au faible **potentiel allergisant**, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Les **espèces invasives** telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est recommandé de privilégier des espèces locales.

**STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement pour au moins 50% de la surface de ces emprises (hors zones de remontées de nappes)
  - Le revêtement sera adapté à chaque type véhicule :
  - Véhicule léger : tout sauf enrobé drainant
  - Poids lourds : uniquement enrobé drainant
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

## UG 3- EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### III. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En vertu de l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès représentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### IV. CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### V. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### VI. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

##### ⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

*Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.*

Principes généraux de gestion des eaux pluviales :

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement du PLU prévoit les dispositions suivantes :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible.
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.



**Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.**

Pour un projet dont la superficie dépasse un hectare, un dossier loi sur l'eau doit être établi au titre de la rubrique 2.1.5.0. Ce dossier présentera le détail d'une gestion pluviale performante sur le traitement qualitatif et quantitatif du rejet pluvial vers un exutoire naturel (fossé, cours d'eau) ou réseau communal. Le SDAGE Loire Bretagne préconise des ouvrages de rétention calibrés pour une pluie décennale et régulés à 3 L/s/ha (sauf étude hydrologique spécifique). Dans certains cas (exutoire saturé, zone urbaine en aval, zone inondable) le degré de protection devra être augmenté (pluie vicennale à centennale au besoin).

En dessous du seuil de l'hectare, les projets de construction devront étudier leurs écoulements pluviaux afin qu'ils soient le plus en surface possible (noues, fossés, caniveaux) et permettent d'éviter le ruissellement (gestion des eaux à la source, infiltration des petites pluies), soit un système alternatif au tout-tuyau.

**Les projets d'aménagement devront être conformes au règlement de gestion des eaux pluviales, à compter de la date à laquelle ce document sera rendu opposable.****⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré- traitement approprié.

**VII. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

**VIII. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

**INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone.

## ZONE URBAINE D'ACTIVITE UA

La zone **UA** est une zone à vocation d'activités. La zone UA regroupe 3 secteurs, UA1, UA2 et UA3 :

- **UA1** correspond à la zone d'activités de la Gautrais et à l'espace Jacques Cartier.
- **UA2** correspond aux zones d'activités de la Brohinière et de la Gare.
- **UA3** correspond à la zone commerciale de la rue de Rennes.

## UA 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En zone **UA1**

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			<b>X</b>
Exploitation forestière			<b>X</b>
<b>Habitation</b>			
Logement			<b>X</b>
Hébergement			<b>X</b>
<b>Equipements d'intérêt collectif et de service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	<b>X</b>		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	<b>X</b>		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			<b>X</b>
Salles d'art et de spectacles			<b>X</b>
Equipements sportifs			<b>X</b>
Lieux de culte			<b>X</b>
Autres équipements recevant du public			<b>X</b>
<b>Commerce et activités de service</b>			
Artisanat et commerce de détail			<b>X</b>
Restauration			<b>X</b>
Commerce de gros	<b>X</b>		
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<b>X</b>	
Hôtels	<b>X</b>		
Autres hébergements touristiques			<b>X</b>
Cinéma			<b>X</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>			
Industrie	<b>X</b>		
Entrepôt	<b>X</b>		
Bureau	<b>X</b>		
Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	<b>X</b>		

En zone **UA2**

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			<b>X</b>
Exploitation forestière			<b>X</b>
<b>Habitation</b>			
Logement			<b>X</b>
Hébergement			<b>X</b>
<b>Equipements d'intérêt collectif et de service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	<b>X</b>		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	<b>X</b>		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			<b>X</b>
Salles d'art et de spectacles			<b>X</b>
Equipements sportifs			<b>X</b>
Lieux de culte			<b>X</b>
Autres équipements recevant du public			<b>X</b>
<b>Commerce et activités de service</b>			
Artisanat et commerce de détail			<b>X</b>
Restauration			<b>X</b>
Commerce de gros			<b>X</b>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<b>X</b>
Hôtels			<b>X</b>
Autres hébergements touristiques			<b>X</b>
Cinéma			<b>X</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>			
Industrie	<b>X</b>		
Entrepôt	<b>X</b>		
Bureau	<b>X</b>		
Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			<b>X</b>

En zone **UA3**

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			<b>X</b>
Exploitation forestière			<b>X</b>
<b>Habitation</b>			
Logement			<b>X</b>
Hébergement			<b>X</b>
<b>Equipements d'intérêt collectif et de service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	<b>X</b>		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	<b>X</b>		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			<b>X</b>
Salles d'art et de spectacles			<b>X</b>
Equipements sportifs			<b>X</b>
Lieux de culte			<b>X</b>
Autres équipements recevant du public			<b>X</b>

Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

## INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Sont interdits :

- Les destinations, sous-destinations, installations et aménagements non autorisés à l'article A 1 et non autorisés sous conditions au présent article.
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les **orientations d'aménagement et de programmation**.
- Le **stationnement de plus de trois mois** des caravanes hors terrains aménagés.
- Le camping hors terrains aménagés
- Les terrains aménagés pour le **camping et les caravanes**.

### Sont autorisés sous conditions :

- **Les affouillements\* et exhaussements** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides et aux zones inondables**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- Les travaux **d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant** faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux **équipements techniques** liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère,

### En zone **UA1**

- **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : Seules sont autorisées les extensions des activités existantes dans une limite de 30% par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants.

### En zone **UA3**

- Seuls les commerces de plus de 400 m<sup>2</sup> de **surface de vente** sont autorisés.

**Par ailleurs, la zone est partiellement concernée par le périmètre de risque industriel, tel que reporté sur le règlement graphique. Les constructions et installations nouvelles doivent respecter les prescriptions figurant dans les dispositions générales.**

## UA 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### I. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade ( voir définitions).

##### ⇒ VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire **avec un retrait minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

##### ⇒ AUTRES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES : VOIES PIETONNES OU CHEMINS, PISTES CYCLABLES ET PARCS PUBLICS

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec **un retrait minimal de 2,5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

##### ⇒ HAIE A PROTEGER ET ESPACE BOISE CLASSE

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

##### ⇒ COURS D'EAU IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant **un retrait minimal de 10 m par rapport à la berge** du cours d'eau identifié au règlement graphique.

##### ⇒ VOIES FERREES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

#### II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limite (sous réserve de la mise en place d'un mur coupe-feu) soit en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée ou imposée pour :

- La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux, des équipements spécifiques (tribunes, pylônes, etc.) et des parcs publics souterrains de stationnement, ainsi que les équipements de distribution.
- L'extension en continuité des bâtiments existants autorisés dans la zone sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

##### ⇒ HAIE A PROTEGER ET ESPACE BOISE CLASSE

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

#### III. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### I. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### ⇒ ASPECT GENERAL

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

#### ⇒ FAÇADES : MATERIAUX, COULEURS ET RAVALEMENT

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits. Les teintes de toitures devront être de couleur sombre et d'aspect mat.

### II. AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### ⇒ AIRES DE STATIONNEMENT

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement pour au moins 50% de la surface de ces emprises (hors zones de remontées de nappes)
  - Le revêtement sera adapté à chaque type véhicule :
  - Véhicule léger : tout sauf enrobé drainant
  - Poids lourds : uniquement enrobé drainant
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

#### ⇒ CLOTURES

Les clôtures seront composées de grilles en panneaux soudés de couleur grise pouvant s'appuyer sur un mur bahut maçonné n'excédant pas 0.3 m de hauteur.

Des dispositifs différents seront autorisés pour marquer l'entrée du lot en vue d'intégrer les coffrets techniques.

#### ⇒ LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

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

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### I. ESPACES LIBRES

Approbation en date du 8 janvier 2026

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers **adaptés à l'environnement**.

**Les aires de stationnement clientèle et personnel** seront entourées de haies ou de plantes arbustives. 50% des aires de stationnements seront en espaces perméables.

Il est recommandé la plantation d'espèces au faible **potentiel allergisant**, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Les **espèces invasives** telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est recommandé de privilégier des espèces locales.

## II. ESPACES BOISES CLASSES ET HAIE A PROTEGER

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

## III. AIRE DE STOCKAGE

Les aires de stockage des déchets devront être entourées de haies ou de plantes arbustives dans une logique de dissimulation en zone UA.

## STATIONNEMENT

### I. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Les espaces de stationnements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique d'infiltration des eaux pluviales pour au moins **50% de la surface de ces espaces**.

Le revêtement sera adapté à chaque type véhicule :

- Véhicule léger : tout sauf enrobé drainant
- Poids lourds : uniquement enrobé drainant

Les espaces de stationnement seront entourés de haies ou de plantes arbustives.

## 2. NORMES A RESPECTER

## 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

Afin d'assurer le stationnement des véhicules sont imposées différentes obligations selon la construction considérée.

### ⇒ **CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, Y COMPRIS BATIMENTS PUBLICS :**

Une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

### ⇒ **CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL OU ARTISANAL :**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, créée. Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

### ⇒ **CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL :**

Pour les commerces créant une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, un emplacement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup>. (à titre d'exemple : surface de plancher de 180 m<sup>2</sup> : 3 emplacements)

### ⇒ **AUTRES CAS**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

### ⇒ **DEROGATIONS**

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, les obligations en matière de stationnement peuvent être réduites lorsque les places sont réalisées dans le cadre **d'un parking mutualisé** entre plusieurs constructions ou activités.

Dans ce cas, le nombre total de places réalisées doit être justifié au regard des besoins réels des activités concernées.

## PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

## UA 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### I. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En vertu de l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès représentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur

#### 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

## II. CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### 2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

##### ⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

*Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.*

Principes généraux de gestion des eaux pluviales :

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement du PLU prévoit les dispositions suivantes :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible.
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.

#### **Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.**

Pour un projet dont la superficie dépasse un hectare, un dossier loi sur l'eau doit être établi au titre de la rubrique 2.1.5.0. Ce dossier présentera le détail d'une gestion pluviale performante sur le traitement qualitatif et quantitatif du rejet pluvial vers un exutoire naturel (fossé, cours d'eau) ou réseau communal. Le SDAGE Loire Bretagne préconise des ouvrages de rétention calibrés pour une pluie décennale et régulés à 3 L/s/ha (sauf étude hydrologique spécifique). Dans certains cas (exutoire saturé, zone urbaine en aval, zone inondable) le degré de protection devra être augmenté (pluie vicennale à centennale au besoin).

En dessous du seuil de l'hectare, les projets de construction devront étudier leurs écoulements pluviaux afin qu'ils soient le plus en surface possible (noues, fossés, caniveaux) et permettent d'éviter le ruissellement (gestion des eaux à la source, infiltration des petites pluies), soit un système alternatif au tout-tuyau.

**Les projets d'aménagement devront être conformes au règlement de gestion des eaux pluviales, à compter de la date à laquelle ce document sera rendu opposable.**

##### ⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement

*Approbation en date du 8 janvier 2026*

#### 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

⇒ **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

⇒ **COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

### INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone.

# Zones A Urbaniser

---

## ZONES A URBANISER OUVERTES A L'URBANISATION - 1AUE

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et de programmation. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

La zone 1AUE concerne les secteurs de projets, qu'ils soient en extension urbaine ou en renouvellement urbain.

### 1AUE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			<b>X</b>
Exploitation forestière			<b>X</b>
<b>Habitation</b>			
Logement	<b>X</b>		
Hébergement	<b>X</b>		
<b>Equipements d'intérêt collectif et de service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	<b>X</b>		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	<b>X</b>		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>		
Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>		
Equipements sportifs	<b>X</b>		
Lieux de culte		<b>X</b>	
Autres équipements recevant du public	<b>X</b>		
<b>Commerce et activités de service</b>			
Artisanat et commerce de détail		<b>X</b>	
Restauration	<b>X</b>		
Commerce de gros			<b>X</b>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>		
Hôtels	<b>X</b>		
Autres hébergements touristiques			<b>X</b>
Cinéma	<b>X</b>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>			
Industrie			<b>X</b>
Entrepôt			<b>X</b>
Bureau	<b>X</b>		
Centre de congrès et d'exposition			<b>X</b>
Cuisine dédiée à la vente en ligne			<b>X</b>

#### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### Sont interdits :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont **incompatibles avec la salubrité, la tranquillité,**

**la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.**

- Activités économiques **incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.**
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les **orientations d'aménagement et de programmation**
- Les **installations classées** entraînant un périmètre de protection
- Le **stationnement de plus de trois mois** des caravanes hors terrains aménagés.
- Le camping hors terrains aménagés
- Les terrains aménagés pour le **camping et les caravanes.**

**Sont autorisés sous conditions :**

- **Les affouillements\* et exhaussements** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides et aux zones inondables**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- La construction de **bâtiments annexes** à l'habitation (garage, abri de jardin, cellier...) est autorisée sous réserve de ne pas dépasser deux annexes par logement (hors piscines)
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs **aux équipements techniques** liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère,
- La création de commerces n'est autorisée que dans la **centralité commerciale** identifiée au plan.

**MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- Les secteurs où, en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux commerciaux est interdit, sont identifiés au plan (centralité commerciale).
- Les secteurs de diversité sociale sont repérés au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU.  
Le règlement délimite des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ce pourcentage est inscrit dans les OAP.

**1AUE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

⇒ **VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET AUTRES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES : VOIES PIETONNES OU CHEMINS, PISTES CYCLABLES ET PARCS PUBLICS**

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire soit :

- **à l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- avec **un retrait minimal de 2,5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Des retraits ponctuels de moins de 2,50 mètres en profondeur pourront être toutefois autorisés.

La construction de saillies traditionnelles (voir dispositions générales) sur emprise publique est autorisée.

⇒ **HAIE A PROTEGER ET ESPACE BOISE CLASSE**

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de

l'urbanisme.

⇒ **COURS D'EAU IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE**

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la berge du cours d'eau identifié au règlement graphique.

⇒ **VOIES FERREES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

### III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- en respectant un retrait minimal de 1,9 m par rapport aux limites séparatives.

### IV. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

⇒ **REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser **13 m**.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ou au point le plus haut ne peut dépasser **19 m**.

⇒ **REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

La hauteur maximale au faîtage des constructions annexes ne peut dépasser **3,5 m**.

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

⇒ **FAÇADES : MATERIAUX, COULEURS ET RAVALEMENT**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

⇒ **COUVERTURES, TOITURES**

La tuile ou autres matériaux de couleur rouge ainsi que le bac acier sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation et de garage. Le bac acier est autorisé pour les constructions annexes (sauf garages). Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de

cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques. La pose de châssis de toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

#### ⇒ ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Nonobstant les dispositions des paragraphes, une architecture différente ou présentant des matériaux nouveaux pourra être autorisée dès lors qu'elle œuvre pour une meilleure prise en compte de la conception bioclimatique de la construction.

#### ⇒ LES CLÔTURES

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), doublé d'une haie vive.

La hauteur totale ne devra pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,50 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de **2 m**. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### ESPACES LIBRES

Afin de favoriser la perméabilité des sols, il est imposé un coefficient de biotope par surface minimal de **0,3**.

Le coefficient de biotope par surface est calculé selon la formule suivante : CBS = surface éco-aménagée / surface de la parcelle.

La surface éco-aménagée est la somme des différentes surfaces favorables à l'environnement et à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs caractéristiques et qualités environnementales.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- Espaces verts en pleine terre : ratio = 1  
Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement.  
*Exemples : pelouse, noue, jardin.*
- Surfaces imperméables : ratio = 0  
Revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation.  
*Exemples : béton, bitume, dallage sur une couche de ciment, toiture en tuiles ou en ardoises sans dispositif de récupération des eaux pluviales.*

- Surfaces semi-perméables : ratio 0,3  
Revêtements perméables pour l'air et l'eau, sans végétation associée.  
*Exemples : Dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable.*
- Surfaces semi-ouvertes : ratio 0,5  
Revêtements perméables pour l'air et l'eau, avec végétation associée.  
*Exemple : Dalle de bois, pierres de treillis de pelouse.*
- Espaces verts sur dalle avec une épaisseur de terre d'au moins 50 cm : ratio = 0,7  
Dalle ou terrasse plantée et végétalisée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 50 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.
- Toitures végétalisées : = 0,5
- Surfaces verticales végétalisées : = 0,3  
Végétalisation des murs, avec réalisation de bordures en terre au pied des murs concernés ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long des surfaces verticales (la surface éco- aménagée à prendre en compte est celle du mur végétalisé).  
*Exemples : mur végétalisé à partir du sol, mur de soutènement permettant le développement des végétaux.*
- Récupération des eaux de toitures : = 0,3  
Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, un ratio de 0,3 s'applique aux surfaces de toiture faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales. Les surfaces de toiture végétalisée n'entrent pas dans cette catégorie.

Les espaces verts en pleine terre devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée) favorisant la biodiversité locale. Les plantations devront prendre en compte la liste des espèces invasives figurant en annexe du présent Règlement.

#### ⇒ ESPACES BOISES CLASSES ET HAIE A PROTEGER

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

## STATIONNEMENT

### I. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

## II. NORMES A RESPECTER

Afin d'assurer le stationnement des véhicules sont imposées différentes obligations selon la construction considérée.

### ⇒ CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État définis par la loi n° 98 du 29-07-98, une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- Au-delà d'un programme de 10 logements, une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.
- Règles relatives au **stationnement des deux-roues** : Il est exigé au minimum 1 emplacement deux roues pour deux logements collectifs créés. La notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos et couverts au rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol avec accès direct sur l'extérieur. Au moins une partie des stationnements doit se situer au rez-de-chaussée. La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1.5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux roues.

### ⇒ CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, Y COMPRIS BATIMENTS PUBLICS :

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

### ⇒ CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL :

Pour les commerces créant une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, un emplacement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup>. (à titre d'exemple : surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> : 3 emplacements)

### ⇒ AUTRES CAS

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

## PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

## 1AUE 3- EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### I. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En vertu de l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès représentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

## II. CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### II. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

##### ⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

*Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.*

Principes généraux de gestion des eaux pluviales :

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement du PLU prévoit les dispositions suivantes :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible.
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.

#### **Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.**

Pour un projet dont la superficie dépasse un hectare, un dossier loi sur l'eau doit être établi au titre de la rubrique 2.1.5.0. Ce dossier présentera le détail d'une gestion pluviale performante sur le traitement qualitatif et quantitatif du rejet pluvial vers un exutoire naturel (fossé, cours d'eau) ou réseau communal. Le SDAGE Loire Bretagne préconise des ouvrages de rétention calibrés pour une pluie décennale et régulés à 3 L/s/ha (sauf étude hydrologique spécifique). Dans certains cas (exutoire saturé, zone urbaine en aval, zone inondable) le degré de protection devra être augmenté (pluie vicennale à centennale au besoin).

En dessous du seuil de l'hectare, les projets de construction devront étudier leurs écoulements pluviaux afin qu'ils soient le plus en surface possible (noues, fossés, caniveaux) et permettent d'éviter le ruissellement (gestion des eaux à la source, infiltration des petites pluies), soit un système alternatif au tout-tuyau.

**Les projets d'aménagement devront être conformes au règlement de gestion des eaux pluviales, à compter de la date à laquelle ce document sera rendu opposable.**

**⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

La délivrance des autorisations d'urbanisme est subordonnée à la capacité des équipements publics d'assainissement existants à accueillir et traiter les effluents supplémentaires générés par l'opération projetée.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

**III. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

**IV. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

**INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone.

## ZONES A URBANISER OUVERTES A L'URBANISATION - 1AU

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et de programmation. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

La zone 1AU comprend des secteurs indicés pour lesquels le règlement fait référence à une zone urbaine. Il s'agit des zones 1AUA1 et 1AUA2.

### 1AU 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides et aux zones inondables**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites ou autorisées sous conditions sur le terrain sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant (1AUA1 \_ UA1, etc.) dès lors que le secteur fait l'objet d'un projet d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs.

Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

### 1AU 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### I. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

##### II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

##### III. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

##### IV. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

## **STATIONNEMENT**

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

## **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

## **1AU3- EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

## **ZONE 2AU URBANISER OUVERTES A L'URBANISATION**

Il s'agit de secteurs à caractère majoritairement naturel ou agricole de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation ultérieurement.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

### **2AU - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

Seuls sont autorisés les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

# Zone Agricole

---

## ZONE AGRICOLE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs.

Les activités, constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

### A1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole	<b>X</b>		
Exploitation forestière			<b>X</b>
<b>Habitation</b>			
Logement		<b>X</b>	
Hébergement			<b>X</b>
<b>Equipements d'intérêt collectif et de service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			<b>X</b>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		<b>X</b>	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			<b>X</b>
Salles d'art et de spectacles			<b>X</b>
Equipements sportifs			<b>X</b>
Lieux de culte			<b>X</b>
Autres équipements recevant du public			<b>X</b>
<b>Commerce et activités de service</b>			
Artisanat et commerce de détail			<b>X</b>
Restauration		<b>X</b>	
Commerce de gros			<b>X</b>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<b>X</b>
Hôtels		<b>X</b>	
Autres hébergements touristiques			<b>X</b>
Cinéma			<b>X</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>			
Industrie			<b>X</b>
Entrepôt			<b>X</b>
Bureau			<b>X</b>
Centre de congrès et d'exposition			<b>X</b>
Cuisine dédiée à la vente en ligne			<b>X</b>

## INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Sont interdits :

- Les destinations, sous-destinations, installations et aménagements non autorisés à l'article A 1 et non autorisés sous conditions au présent article.
- Le **stationnement de plus de trois mois** des caravanes hors terrains aménagés.
- Le **camping** hors terrains aménagés.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Les terrains aménagés pour le **camping et les caravanes**.
- Les champs de panneaux **photovoltaïques**, excepté ceux qui entrent dans le cadre défini par le décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

### Sont autorisés sous conditions sur l'ensemble de la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les **affouillements\*** et **exhaussements\*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides et aux zones inondables**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- les **équipements d'intérêt collectif** et services publics nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux **et à l'activité agricole. Leur implantation doit prendre en compte la fonctionnalité agricole du territoire.**
- La **reconstruction à l'identique** des bâtiments démolis ou détruits après sinistre sans tenir compte des règles d'implantation et de hauteur.
- Le **changement de destination\*** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU identifiées au plan de zonage si :
  - il ne compromet pas l'activité agricole c'est-à-dire ne se situe pas dans le périmètre sanitaire d'une exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
  - les nouvelles destinations sont habitation (logement ou hébergement), restauration et l'hôtel.

*Les changements de destination pour les tiers à l'agriculture doivent se faire dans le volume existant sans extension simultanée ou ultérieure et sans nouvelle annexes.*

- Les gîtes et chambres d'hôtes appartiennent à la sous-destination « logement ». Ils ne sont autorisés que par réaménagement/réhabilitation d'un logement existant ou changement de destination de bâtiments repérés au plan graphique.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

### ▪ Exploitation agricole

Les exploitations agricoles, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou à la diversification de l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives

Approbation en date du 8 janvier 2026

d'utilisation de matériel agricole.

**La construction d'un nouveau logement de fonction s'il est nécessaire pour assurer une présence permanente et rapprochée justifiée par la nature et la taille de l'exploitation.**

Les **logements de fonction** et leurs extensions liées à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes et les piscines, sous réserve qu'il n'existe pas déjà un tel logement sur le site de l'exploitation et qu'ils se situent :

- à plus de 100 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans,
- à moins de 100 m d'un des bâtiments de l'exploitation ou du siège d'exploitation concerné et à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée dans la limite d'un logement par site d'exploitation.

L'implantation d'un nouveau logement de fonction ne doit pas concourir au mitage de l'espace.

**En cas de création de siège d'exploitation, le logement de fonction ne sera autorisé qu'après création des bâtiments et installations agricoles et intégré dans le volume d'un bâtiment agricole.**

Un **local accessoire\*** pour le siège d'exploitation, qu'il soit justifié par une activité de diversification réalisée dans le prolongement de l'activité agricole principale (ex : local de vente directe, petit laboratoire de transformation, etc...) et qu'il garde un caractère accessoire vis-à-vis du bâtiment\* principal dont il dépend.

Les activités de diversification de l'activité agricole\* sont autorisées, sous réserve de demeurer accessoires à l'activité (transformation, vente directe, accueil à la ferme...). Elles seront soumises à l'avis de la CDPENAF.

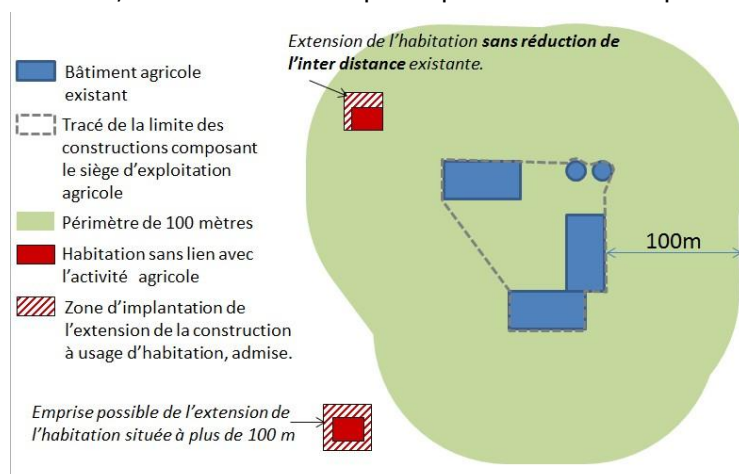
Le **camping à la ferme** et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

#### ▪ Habitation

**L'implantation des annexes et extensions ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.**

**L'extension\* des constructions à destination d'habitation** existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, c'est-à-dire ne pas se situer dans le périmètre sanitaire d'une exploitation agricole ;
- ne pas créer de logement supplémentaire ;
- dans le cas où la construction se situe à moins de 100m d'une exploitation agricole, les extensions\* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
- l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction existante, sous réserve de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée



#### 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

La construction d'**annexe\*** (ou **piscine**) des constructions à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, est limitée au nombre d'une par unité foncière, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- ne pas compromettre l'activité agricole c'est-à-dire ne pas se situer dans le périmètre sanitaire d'une exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- ne pas créer de logement supplémentaire.
- l'annexe\* doit être située à moins de 20 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière\*.
- l'emprise au sol\* ne doit pas excéder 60 m<sup>2</sup> (piscine comprise).

#### En secteur humide :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

**Par ailleurs, la zone est partiellement concernée par le périmètre de risque industriel, tel que reporté sur le règlement graphique. Les constructions et installations nouvelles doivent respecter les prescriptions figurant dans les dispositions générales.**

## A2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### I. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un **retrait minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la construction d'annexes.

Cette dérogation ne doit pas compromettre la sécurité routière.

#### ⇒ HAIE A PROTEGER ET ESPACE BOISE CLASSE

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de

l'urbanisme.

⇒ **COURS D'EAU IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE**

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la berge du cours d'eau identifié au règlement graphique.

⇒ **VOIES FERREES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

## II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- en respectant un retrait minimal de 3 m.

⇒ **HAIE A PROTEGER ET ESPACE BOISE CLASSE**

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

## III. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

⇒ **REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE AUTRES QU'AGRICOLE**

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 6 m.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale des annexes au faîtage ne peut dépasser 3.5 m.

⇒ **REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE**

*Non réglementé.*

⇒ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

- Constructions à usage d'habitation :

- L'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction existante, sous réserve de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée.
- L'emprise au sol de l'annexe autorisée ne doit pas dépasser 60 m<sup>2</sup> ou 60 m<sup>2</sup> de superficie de bassin pour la piscine.
  - Logements de fonction des exploitants agricoles :
    - L'emprise au sol du logement de fonction est limitée à 120 m<sup>2</sup>.
    - L'emprise au sol de l'annexe autorisée ne doit pas dépasser 60m<sup>2</sup> ou 60 m<sup>2</sup> de superficie de bassin pour la piscine.

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien (en terre ou en pierre et datant d'avant la moitié du XXe siècle) afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées ou supprimées.

Par ailleurs, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

### ⇒ TOITURES

Les toitures, hors bâtiments agricoles, seront réalisées en ardoises naturelles ou matériaux similaires.

Les extensions des constructions d'habitation et les bâtiments annexes pourront disposer de toitures terrasses.

### ⇒ CLOTURES, hors activités agricoles

Dans tous les cas (y compris les murs écrans à l'intérieur des propriétés), les clôtures seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en terre, en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie enduite. Toute fantaisie d'exécution est interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (lamelles de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites. La hauteur des portails et portillons ne devra pas excéder celle du mur sur lequel ils s'appuient.

Les clôtures végétales seront composées d'une haie libre et variée composées d'essence locales. Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux (à l'exception de l'if) sont interdits. Elles pourront être doublées par un grillage à claire voie.

### **Les dispositions ci-après ne s'appliquent qu'au bâti ancien, en terre ou en pierre, datant d'avant le milieu du XXe siècle :**

#### ⇒ PERCEMENTS

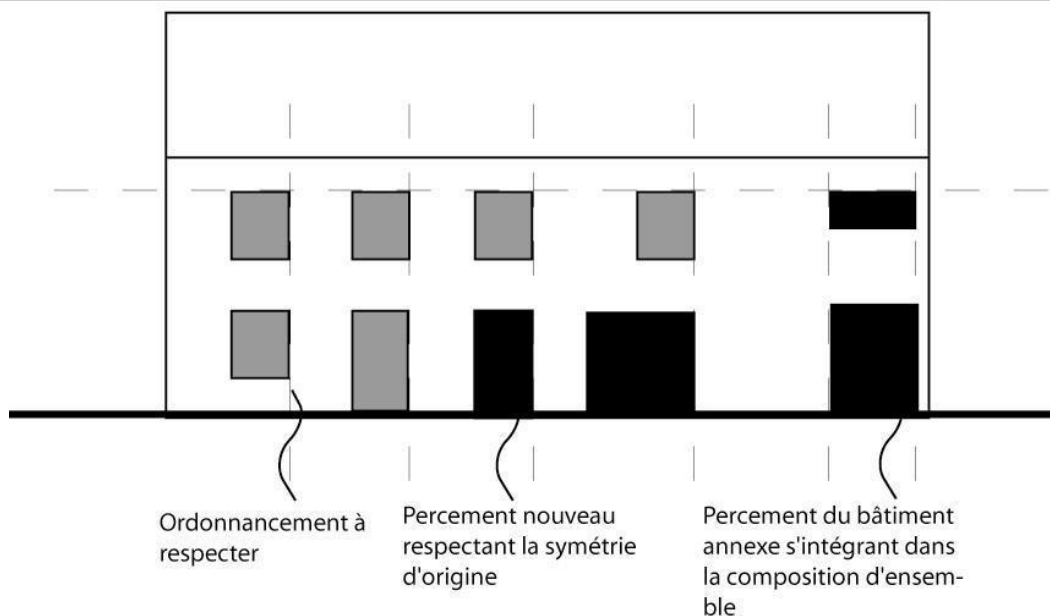
Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnancement la façade (cf croquis) et être en accord avec la modénature et le matériau des ouvertures existantes lorsque ceux-ci sont en matériaux traditionnels (bois, briques ou pierres). En cas de restauration complète des ouvertures, l'utilisation de PVC ou d'aluminium est autorisé uniquement dans des teintes sombres.

Les nouvelles ouvertures seront de proportions nettement plus hautes que larges. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme au carré.

Les baies de grande largeur pourront être autorisées pour les pièces de jours (séjour, salon) et à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

Les baies seront les seules autorisées à posséder des volets roulants, sans volet traditionnel. Les volets roulants sont proscrits pour les autres ouvertures.

A l'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée. Les imitations d'œil de bœuf sont interdites. Les appuis de fenêtre ne seront pas en saillie.



#### ⇒ FAÇADES

Le ravalement des constructions existantes doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux aériennes...).

L'extension ou la restauration de ces bâtiments, devra se faire en harmonie avec le reste du bâtiment (enduit de terre si le bâtiment est en terre... Les soubassements en pierre de schistes doivent rester apparents.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Les espèces invasives telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est recommandé de privilégier des espèces locales.

## STATIONNEMENT

Pour toute **création de logements**, y compris par changement de destination ou division, deux places de stationnement devront être matérialisées sur l'unité foncière ou dans son environnement immédiat, à l'exclusion du domaine public.

## PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

## A3- EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### I. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En vertu de l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès représentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### 2- CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir. **L'alimentation en eau pour les bâtiments ou installations agricoles est autorisée par forage suivant le règlementation en vigueur.**

#### II. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

##### ⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

*Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.*

Principes généraux de gestion des eaux pluviales :

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement du PLU prévoit les dispositions suivantes :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible.
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.

**Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.**

##### ⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

#### 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

### **III. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

### **IV. CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

### **V. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## ZONE AGRICOLE Aa, Ab, Ac, Ae, Al, Av - STECAL

A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone A peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées STECAL, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Six STECAL ont été identifiés sur la commune :

- **Aa – Activités économiques de la Chesnais**
- **Ab – Activités de services et équipements sportifs et de loisirs de la Morinière**
- **Ac – Activités touristiques du Château de Montauban-de-Bretagne**
- **Ae – Etablissement scolaire et de formation de la Rouvray**
- **Al – Equipements sportifs et de loisirs de la Ville Tual**
- **Av – Aire d'accueil des gens du voyage des Costard**

## A1 STECAL - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole	Ae		
Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>			
Logement			X
Hébergement	Ae		
<b>Equipements d'intérêt collectif et de service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ae		
Salles d'art et de spectacles	Ab		
Equipements sportifs	Ab Al		
Lieux de culte			X
Autres équipements recevant du public	Av		
<b>Commerce et activités de service</b>			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration	Ac		
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ac Ab Al		
Hôtels	Ac		
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>			
Industrie	Aa		

Entrepôt	Aa		
Bureau	Aa		
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

## INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Sont interdits :

- Les destinations, sous-destinations, installations et aménagements non autorisés à l'article A1 STECAL et non autorisés sous conditions au présent article.
- Le **stationnement de plus de trois mois** des caravanes hors terrains aménagés.
- Le **camping** hors terrains aménagés.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Les terrains aménagés pour le **camping et les caravanes**.
- Les champs de panneaux **photovoltaïques**, excepté ceux qui entrent dans le cadre défini par le décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

### Sont autorisés sous conditions

- Les **affouillements\* et exhaussements\*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.
- La **reconstruction à l'identique** des bâtiments démolis ou détruits après sinistre sans tenir compte des règles d'implantation et de hauteur.
- Le **changement de destination** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU uniquement vers les destinations ou sous-destinations autorisées à l'article 1.
- Les **nouvelles constructions ou l'extension** des bâtiments existants sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
  - elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - elles sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A2 STECAL.

## A2 STECAL - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un **retrait minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect

- d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la construction d'annexes.

Cette dérogation ne doit pas compromettre la sécurité routière.

⇒ **HAIE A PROTEGER ET ESPACE BOISE CLASSE**

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

⇒ **COURS D'EAU IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE**

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la berge du cours d'eau identifié au règlement graphique.

⇒ **VOIES FERREES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

**V. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- en respectant un retrait minimal de 3 m.

**VI. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

⇒ **REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur ne peut dépasser celle de la plus haute construction existante dans le STECAL avant l'approbation du PLU.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les antennes, silos ...

⇒ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

En secteurs **Aa**, l'emprise au sol de l'extension(s) ou de la construction(s) nouvelle(s) ne peut dépasser 40% de l'emprise au sol des constructions existantes.

- En **secteur Ab**, l'emprise au sol de l'extension(s) ou de la construction(s) nouvelle(s) ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

En **secteur Ac**, aucune extension ou construction nouvelle n'est autorisée.

En **secteur Ae**, l'emprise au sol de l'extension(s) ou de la construction(s) nouvelle(s) ne peut dépasser 40% de l'emprise au sol des constructions existantes.

En **secteur Ai**, l'emprise au sol de l'extension(s) ou de la construction(s) nouvelle(s) ne peut dépasser 40% de

l'emprise au sol des constructions existantes.

En **secteur Av**, l'emprise au sol de l'extension(s) ou de la construction(s) nouvelle(s) ne peut dépasser 40% de l'emprise au sol des constructions existantes.

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage.

#### ⇒ **CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En dehors du secteur Ac, seules les clôtures constituées de grilles dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, sont autorisées.

Si une clôture est réalisée, elle pourra être accompagnée d'une haie variée, constituée d'essences locale et ne devant pas figurer dans la liste des espèces invasives identifiées par le Conservatoire Botanique National de Brest.

En **secteur Ac**, les clôtures seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en terre, en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie enduite. Toute fantaisie d'exécution est interdite.

Les clôtures végétales seront composées d'une haie variée, constituée d'essences locale, ne devant pas figurer dans la liste des espèces invasives identifiées par le Conservatoire Botanique National de Brest et pourront être doublées par un grillage à claire voie.

### **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Les espèces invasives telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est recommandé de privilégier des espèces locales.

### **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

## A3STECAL - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### I. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En vertu de l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès représentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### 2- CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### VI. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### VII. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

##### ⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

*Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.*

Principes généraux de gestion des eaux pluviales :

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement du PLU prévoit les dispositions suivantes :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible.
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.

**Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.**

⇒ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

## **VIII. CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

## **IX. CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

## **X. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

# Zones Naturelles

---

## ZONE NATURELLE ET FORESTIERE - NP

La zone **NP** est destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle couvre les nombreux boisements, les abords des cours d'eau, les vallons et de grands espaces naturels constitutifs des continuités écologiques de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE.

### N 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### N 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			<b>X</b>
Exploitation forestière	<b>X</b>		
<b>Habitation</b>			
Logement		<b>X</b>	
Hébergement		<b>X</b>	
<b>Equipements d'intérêt collectif et de service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			<b>X</b>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		<b>X</b>	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			<b>X</b>
Salles d'art et de spectacles			<b>X</b>
Equipements sportifs			<b>X</b>
Lieux de culte			<b>X</b>
Autres équipements recevant du public			<b>X</b>
<b>Commerce et activités de service</b>			
Artisanat et commerce de détail			<b>X</b>
Restauration		<b>X</b>	
Commerce de gros			<b>X</b>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<b>X</b>
Hôtels		<b>X</b>	
Autres hébergements touristiques			<b>X</b>
Cinéma			<b>X</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>			
Industrie			<b>X</b>
Entrepôt			<b>X</b>
Bureau			<b>X</b>
Centre de congrès et d'exposition			<b>X</b>
Cuisine dédiée à la vente en ligne			<b>X</b>

## INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Sont interdits :

- Les destinations, sous-destinations, installations et aménagements non autorisés à l'article NP 1 et non autorisés sous conditions au présent article.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Le camping hors terrains aménagés.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- Les champs de panneaux photovoltaïques, excepté ceux qui entrent dans le cadre défini par le décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

### Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone N :

- Les **affouillements\* et exhaussements\*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides et aux zones inondables**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- les **équipements d'intérêt collectif** et services publics nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux **équipements techniques** liés aux différents réseaux, voiries et stationnement et collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère,
- La **reconstruction à l'identique** des bâtiments démolis ou détruits après sinistre sans tenir compte des règles d'implantation et de hauteur.
- Le **changement de destination\*** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU identifiées au plan de zonage si :
  - il ne compromet pas l'activité agricole c'est-à-dire s'il ne se situe pas dans le périmètre sanitaire d'une exploitation agricole ou la qualité paysagère du site
  - les nouvelles destinations sont habitation (logement ou hébergement), restauration et l'hôtel.

*Les changements de destination pour les tiers à l'agriculture doivent se faire dans le volume existant sans extension simultanée ou ultérieure et sans nouvelle annexes.*

- Les gîtes et chambres d'hôtes appartiennent à la sous-destination « logement ». Ils ne sont autorisés que par réaménagement/réhabilitation d'un logement existant ou changement de destination de bâtiments repérés au plan graphique.
- Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

#### ▪ Habitation

**L'implantation des annexes et extensions ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.**

L'**extension\*** des constructions à destination d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- ne pas compromettre l'activité agricole c'est-à-dire ne pas se situer dans le périmètre sanitaire d'une exploitation agricole ou la qualité paysagère du site
- ne pas créer de logement supplémentaire ;
- dans le cas où la construction se situe à moins de 100m d'une exploitation agricole, les extensions\* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
- l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction existante, sous réserve de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée.

La construction d'**annexe\* (ou piscine)** des constructions à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, est limitée au nombre d'une par unité foncière, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- ne pas créer de logement supplémentaire ;
- l'annexe\* doit être située à moins de 20 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière\*
- l'emprise au sol\* ne doit pas excéder 60 m<sup>2</sup> (piscine comprise).

#### En secteur humide :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

**Par ailleurs, la zone est partiellement concernée par le périmètre de risque industriel, tel que reporté sur le règlement graphique. Les constructions et installations nouvelles doivent respecter les prescriptions figurant dans les dispositions générales.**

## N 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### I. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un **retrait minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;

#### 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19 soit au titre des Monuments Historiques.

Cette dérogation ne doit pas compromettre la sécurité routière.

##### ⇒ HAIE A PROTEGER ET ESPACE BOISE CLASSE

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

##### ⇒ COURS D'EAU IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la berge du cours d'eau identifié au règlement graphique.

##### ⇒ Voies ferrees

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

## II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- en respectant un retrait minimal de 3 m.

-

## III. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

##### ⇒ REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE AUTRE QUE SYLVICOLE

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 6 m.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale des annexes au faîtage ne peut dépasser 3.5 m.

##### ⇒ REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SYLVICOLE

Non règlementé.

## IV. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

##### ⇒ Constructions à usage d'habitation :

- L'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction existante, sous réserve de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée
- L'emprise au sol de l'annexe autorisée ou la superficie du bassin de la piscine ne doit pas dépasser 60 m<sup>2</sup>.

**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien (en terre ou en pierre et datant d'avant la moitié du XXe siècle) afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées ou supprimées.

Par ailleurs, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

**⇒ TOITURES**

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou matériaux similaires.

Les extensions des constructions d'habitation et les bâtiments annexes pourront disposer de toitures terrasses.

**⇒ CLOTURES**

Dans tous les cas (y compris les murs écrans à l'intérieur des propriétés), les clôtures seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en terre, en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie enduite. Toute fantaisie d'exécution est interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (lamelles de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites. La hauteur des portails et portillons ne devra pas excéder celle du mur sur lequel ils s'appuient.

Les clôtures végétales seront composées d'une haie libre et variée composées d'essence locales. Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux (à l'exception de l'if) sont interdits. Elles pourront être doublées par un grillage à claire voie.

**Les dispositions ci-après ne s'appliquent qu'au bâti ancien, en terre ou en pierre, datant d'avant le milieu du XXe siècle :****⇒ PERCEMENTS**

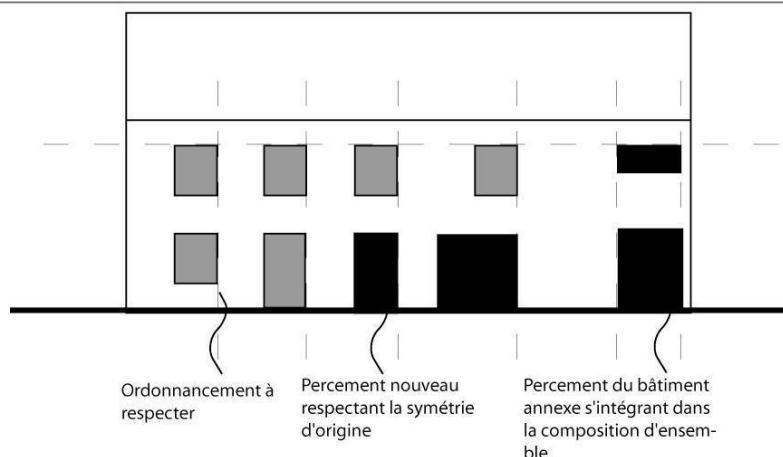
Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnement la façade (cf croquis) et être en accord avec la modénature et le matériau des ouvertures existantes lorsque ceux-ci sont en matériaux traditionnels (bois, briques ou pierres). En cas de restauration complète des ouvertures, l'utilisation de PVC ou d'aluminium est autorisé uniquement dans des teintes sombres.

Les nouvelles ouvertures seront de proportions nettement plus hautes que larges. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme au carré.

Les baies de grande largeur pourront être autorisées pour les pièces de jours (séjour, salon) et à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

Les baies seront les seules autorisées à posséder des volets roulants, sans volet traditionnel. Les volets roulants sont proscrits pour les autres ouvertures.

A l'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée. Les imitations d'œil de bœuf sont interdites. Les appuis de fenêtre ne seront pas en saillie.



#### ⇒ FAÇADES

Le ravalement des constructions existantes doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux aériennes...).

L'extension ou la restauration de ces bâtiments, devra se faire en harmonie avec le reste du bâtiment (enduit de terre si le bâtiment est en terre... Les soubassements en pierre de schistes doivent rester apparents.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### ⇒ ESPACES BOISES CLASSES ET HAIE A PROTEGER

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Les espèces invasives telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est recommandé de privilégier des espèces locales.

## N 2.4 - STATIONNEMENT

Pour toute **création de logements**, y compris par changement de destination ou division, deux places de stationnement devront être matérialisées sur l'unité foncière ou dans son environnement immédiat, à l'exclusion du domaine public.

## N 2.5 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

## N3- EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### I. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En vertu de l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès représentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### 2- CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir. L'alimentation en eau pour les bâtiments ou installations agricoles est autorisée par forage suivant le règlementation en vigueur.

#### II. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

##### ⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

*Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.*

Principes généraux de gestion des eaux pluviales :

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement du PLU prévoit les dispositions suivantes :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible.
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.

**Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.**

##### ⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement

#### 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

### III. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

### IV. CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

### V. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## ZONE NATURELLE Nd - STECAL

A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone N peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées STECAL, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

La zone **Nd** correspond au STECAL à vocation d'équipements collectifs qui accueillera la station d'épuration recyclerie et déchèterie.

### Nd 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			<b>X</b>
Exploitation forestière			<b>X</b>
<b>Habitation</b>			
Logement			<b>X</b>
Hébergement			<b>X</b>
<b>Equipements d'intérêt collectif et de service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			<b>X</b>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	<b>X</b>		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			<b>X</b>
Salles d'art et de spectacles			<b>X</b>
Equipements sportifs			<b>X</b>
Lieux de culte			<b>X</b>
Autres équipements recevant du public			<b>X</b>
<b>Commerce et activités de service</b>			
Artisanat et commerce de détail			<b>X</b>
Restauration			<b>X</b>
Commerce de gros			<b>X</b>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<b>X</b>
Hôtels			<b>X</b>
Autres hébergements touristiques			<b>X</b>
Cinéma			<b>X</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>			
Industrie			<b>X</b>
Entrepôt			<b>X</b>
Bureau			<b>X</b>
Centre de congrès et d'exposition			<b>X</b>
Cuisine dédiée à la vente en ligne			<b>X</b>

#### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**Sont interdits :**

*Approbation en date du 8 janvier 2026*

- Les destinations, sous-destinations, installations et aménagements non autorisés à l'article Nd 1 et non autorisés sous conditions au présent article.
- Le **stationnement de** caravanes hors terrains aménagés.
- Le **camping** hors terrains aménagés.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Les terrains aménagés pour le **camping et les caravanes**.
- Les champs de panneaux **photovoltaïques**, excepté ceux qui entrent dans le cadre défini par le décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

#### Sont **autorisés sous conditions**

- Les **affouillements\* et exhaussements\*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Les **nouvelles constructions ou l'extension** des bâtiments existants sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
  - elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - elles sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article Nd 2.

## Nd 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

Les constructions, parties de construction, extensions et installations peuvent s'implanter à l'alignement des voies, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité routière.

##### ⇒ HAIE A PROTEGER ET ESPACE BOISE CLASSE

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

##### ⇒ COURS D'EAU IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la berge du cours d'eau identifié au règlement graphique.

#### VIII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limites séparatives.

#### IX. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

##### ⇒ REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au point le plus haut est limité à 9 mètres.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à condition que leur nature

impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les antennes, silos ...

⇒ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de l'unité foncière.

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage.

### **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Les espèces invasives telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est recommandé de privilégier des espèces locales.

## **Nd 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Non règlementé.

## ZONE NATURELLE NL

La zone **NL** correspond à la vallée verte, espace naturel mis en valeur par la commune. Elle peut accueillir des constructions et installations légères ayant pour objet la remise à l'état naturel partiel du site et son ouverture au public.

Elle comporte au sous-secteur **NLc** qui correspond au camping. A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, le sous-secteur **NLc** peut recevoir des constructions dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées STECAL, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

## NL1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			<b>X</b>
Exploitation forestière			<b>X</b>
<b>Habitation</b>			
Logement			<b>X</b>
Hébergement			<b>X</b>
<b>Equipements d'intérêt collectif et de service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			<b>X</b>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		<b>X</b>	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			<b>X</b>
Salles d'art et de spectacles			<b>X</b>
Equipements sportifs			<b>X</b>
Lieux de culte			<b>X</b>
Autres équipements recevant du public		<b>X</b>	
<b>Commerce et activités de service</b>			
Artisanat et commerce de détail			<b>X</b>
Restauration			<b>X</b>
Commerce de gros			<b>X</b>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<b>X</b>
Hôtels			<b>X</b>
Autres hébergements touristiques		<b>X</b>	
Cinéma			<b>X</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>			
Industrie			<b>X</b>
Entrepôt			<b>X</b>
Bureau			<b>X</b>
Centre de congrès et d'exposition			<b>X</b>
Cuisine dédiée à la vente en ligne			<b>X</b>

## INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Sont interdits :

- Les destinations, sous-destinations, installations et aménagements non autorisées à l'article NL1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (**ISDI**).
- Les champs de panneaux **photovoltaïques**, excepté ceux qui entrent dans le cadre défini par le décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

### Sont autorisés sous conditions

- Les **affouillements\* et exhaussements\*** du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés, aux travaux de voirie, de gestion des eaux pluviales ou de réseaux et aux aménagements paysagers des espaces libres.
- La **reconstruction à l'identique** des bâtiments démolis ou détruits après sinistre sans tenir compte des règles d'implantation et de hauteur.
- Les **constructions et installations** en lien avec l'ouverture au public de la vallée verte et les usages récréatifs (sanitaires, cabanes de pêche, locaux de rangement, etc.).

En sous-secteur NLc :

- Les terrains aménagés pour le **camping et les caravanes**, les **aires naturelles de camping** et les **parcs résidentiels de loisirs**.
- Les **habitations légères de loisirs**.
- Les nouvelles **constructions ou l'extension** des bâtiments existants sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
  - elles ne doivent pas compromettre la qualité paysagère du site,
  - elles sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article NL2.

## NL2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### X.IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES :

##### ⇒ HAIE A PROTEGER ET ESPACE BOISE CLASSE

Il est imposé un retrait minimum de **5 mètres** entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger ou Espaces Boisés Classés** au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

##### ⇒ COURS D'EAU IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la berge du cours d'eau identifié au règlement graphique.

##### ⇒ VOIES FERREES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

**XI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Non réglementé

**XII. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**⇒ **RÈGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En secteur NLc, la hauteur au point le plus haut ne peut dépasser 7 mètres.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les antennes, silos ...

⇒ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

En secteur NLc, l'emprise au sol de l'extension(s) ou de la construction(s) nouvelle(s) ne peut dépasser 40% de l'emprise au sol des constructions existantes.

**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage.

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Les espèces invasives telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est recommandé de privilégier des espèces locales.

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

## NL3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### I. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En vertu de l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès représentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### 2- CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### XI. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### XII. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

##### ⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

*Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.*

Principes généraux de gestion des eaux pluviales :

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement du PLU prévoit les dispositions suivantes :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible.
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.

**Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.**

##### ⇒ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par

#### 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

#### **XIII. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### **XIV. CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

#### **XV. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

# Annexes

---

## Potentiel allergisant des végétaux

Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*		Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*		Taxacées
Cryptoméria du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

\*plusieurs espèces  
 \*\* le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

## Liste des plantes Invasives

AVRIL 2016

QUERE Emmanuel  
GESLIN Julien

# Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne





## Antenne de Bretagne

# Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne

2016

**Rédaction :**

Quéré Emmanuel – CBN de Brest  
Geslin Julien – CBN de Brest

**Contributions et relecture :**

Colasse Vincent – CBN de Brest  
Glemarec Erwan – CBN de Brest  
Guillevic Yvon (Botaniste – membre du Conseil scientifique du CBNB)  
Hardegen Marion – CBN de Brest  
Haury Jacques (Agrocampus Ouest)  
Laurent Elise – CBN de Brest  
Lieurade Agnès – CBN de Brest  
Magnanon Sylvie – CBN de Brest  
Masson Gaëtan – CBN de Brest

**Photographie de couverture :**

*Myriophyllum aquaticum* – CBN de Brest (Loïc Ruellan)

**Ce document doit être référencé comme suit :**

QUERE E., GESLIN J., 2016 - *Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne*. DREAL Bretagne, Région Bretagne. Conservatoire botanique national de Brest, 27 p. + annexes

## Présentation de la liste des plantes invasives de Bretagne

La liste des plantes invasives de Bretagne comprend, en 2016, **129 taxons**.

Ces 117 taxons se répartissent en 3 catégories :

- **29** invasives avérées ;
- **33** invasives potentielles ;
- **67** plantes à surveiller.

### Synthèse des modifications apportées par rapport à la liste de 2011

Tableau 1 : synthèse des modifications apportées par rapport à la liste de 2011

Nom RNFO	Nom TAXREF v7	Ajout	Passage de...	Suppression
<i>Acacia dealbata</i> Link	<i>Acacia dealbata</i> Link	IP5		
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	IP5		
<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	AS2		
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A.Gray	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC.	AS1		
<i>Arctotheca calendula</i> (L.) Levyns	<i>Arctotheca calendula</i> (L.) Levyns	AS5		
<i>Aster novae-angliae</i> L.	<i>Symphotrichum novae-angliae</i> (L.) G.L.Nesom	AS6		
<i>Cardaria draba</i> (L.) Desv.	<i>Lepidium draba</i> L.	AS5		
<i>Carpobrotus acinaciformis x edulis</i>	<i>Carpobrotus acinaciformis x edulis</i>	IA1i		
<i>Cornus sericea</i> L.	<i>Cornus sericea</i> L.	IP5		
<i>Cotoneaster franchetii</i> D.Bois	<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois	IP5		
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	IP5		
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	IP5		
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	AS5		
<i>Fallopia aubertii</i> (L.Henry) Holub	<i>Fallopia aubertii</i> (L.Henry) Holub	AS5		
<i>Gunnera tinctoria</i> (Molina) Mirb.	<i>Gunnera tinctoria</i> (Molina) Mirb.	AS5		
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	IP5		
<i>Nassella tenuissima</i> (Trin.) Barkworth	<i>Nassella tenuissima</i> (Trin.) Barkworth	AS6		
<i>Prunus cerasus</i> L.	<i>Prunus cerasus</i> L.	AS5		
<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	IP5		
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baill.	<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baill.	AS6		
<i>Senecio mikanioides</i> Otto ex Walp.	<i>Delairea odorata</i> Lem.	AS5		
<i>Verbena bonariensis</i> L.	<i>Verbena bonariensis</i> L.	AS5		
<i>Yucca gloriosa</i> L.	<i>Yucca gloriosa</i> L.	IP5		
<i>Aesculus hippocastanum</i> L.	<i>Aesculus hippocastanum</i> L.		taxon non invasif à AS5	
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.		IP5 à IA1i	
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	<i>Erigeron canadensis</i> L.		AS6 à AS5	
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz.		AS6 à AS5	
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.		IP4 à IP5	
<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker		IP4 à IP5	
<i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm	<i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm.		AS5 à AS4	
<i>Crocosmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	<i>Crocosmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.		AS6 à IP5	
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot.		IP1 à IP5	

## 4 - Règlement / 4.1 Règlement littéral

<i>Cyperus esculentus</i> L.	<i>Cyperus esculentus</i> L.		AS5 à IP2
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	<i>Datura stramonium</i> L.		AS5 à IP3
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.		AS5 à IP5
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees	<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees		Taxon non invasif à AS5
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.		AS6 à IP5
<i>Epilobium brachycarpum</i> C.Presl	<i>Epilobium brachycarpum</i> C.Presl		Taxon absent à AS2
<i>Galega officinalis</i> L.	<i>Galega officinalis</i> L.		AS5 à AS6
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier		AS1 à IP3
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		IP4 à IA1e
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	<i>Impatiens parviflora</i> DC.		IP5 à AS5
<i>Lathyrus latifolius</i> L.	<i>Lathyrus latifolius</i> L.		AS6 à IA1e
<i>Laurus nobilis</i> L.	<i>Laurus nobilis</i> L.		IP5 à IA1e
<i>Lemna minuta</i> Kunth	<i>Lemna minuta</i> Kunth		IP5 à IA1i
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	<i>Lemna turionifera</i> Landolt		IP5 à AS5
<i>Leycesteria formosa</i> Wall.	<i>Leycesteria formosa</i> Wall.		AS6 à AS3
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell		IP4 à IP5
<i>Miscanthus sinensis</i> Andersson	<i>Miscanthus sinensis</i> Andersson		AS5 à AS6
<i>Oenothera erythrosepala</i> Borbás	<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli		AS5 à AS6
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch		Taxon absent à IP5
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.		AS5 à AS6
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	<i>Prunus serotina</i> Ehrh.		Taxon non invasif à AS5
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach		Taxon absent à AS5
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai		IA1i à AS5
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.		IP2 à IP5
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.		AS5 à IP5
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.		Taxon non invasif à AS5
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Senecio inaequidens</i> DC.		IP5 à IP2
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.		AS5 à AS2
<i>Spartina x townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet *	<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb. *		Taxon non invasif à IA1i*
<i>Trachycarpus fortunei</i> (Hook.) H.Wendl.	<i>Trachycarpus fortunei</i> (Hook.) H.Wendl.		Taxon absent à AS5
<i>Amaranthus albus</i> L.	<i>Amaranthus albus</i> L.		AS5 à non invasif
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	<i>Amaranthus deflexus</i> L.		AS5 à non invasif
<i>Amaranthus hybridus</i> L.	-		Non invasif à non évalué (seule la sous-espèce <i>hybridus</i> est évaluée en 2015)
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	<i>Amaranthus retroflexus</i> L.		AS5 à non invasif
<i>Matricaria discoidea</i> DC.	<i>Matricaria discoidea</i> DC.		AS5 à non invasif
<i>Oenothera biennis</i> L.	<i>Oenothera biennis</i> L.		AS5 à non évalué (trop de confusion sur l'identification du taxon)
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch.	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch.		AS5 à non évalué (taxon probablement absent du territoire)
<i>Reynoutria sachalinensis</i> / <i>x bohemica</i>	-		IA1i à non évalué (les 2 espèces sont évaluées indépendamment en 2015)
<i>Setaria faberi</i> F.Herm.	<i>Setaria faberi</i> F.Herm.		AS6 à non invasif

### Détail de la liste présentée par catégorie

**29 Invasives avérées** : Plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Catégorie invasive en Bretagne (mise à jour 2016)
<i>Allium triquetrum</i> L.	<i>Allium triquetrum</i> L.	Ail triquètre	IA1e
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolle fausse-fougère	IA1i
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	IA1i
<i>Bidens frondosa</i> L.	<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs	IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus	Griffe de sorcière à feuilles en sabre, Ficoïde à feuilles en sabre	IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis / edulis</i> <sup>7</sup>	-	Griffe de sorcière sensu lato	IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis x edulis</i>	<i>Carpobrotus acinaciformis x Carpoprotus edulis</i>	Griffe de sorcière hybride	IA1i
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	Griffe de sorcière	IA1i
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la Pampa	IA1i
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms	IA1i
<i>Egeria densa</i> Planch.	<i>Egeria densa</i> Planch.	Egérie dense	IA1/3i
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle à feuilles de renoncule	IA1e
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	IA1e
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon	IA1i
<i>Lathyrus latifolius</i> L.	<i>Lathyrus latifolius</i> L.	Gesse à larges feuilles	IA1e
<i>Laurus nobilis</i> L.	<i>Laurus nobilis</i> L.	Laurier-sauce	IA1e
<i>Lemna minuta</i> Kunth	<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	IA1i
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie faux-pourpier, Jussie rampante	IA1/3i
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	IA1/3i
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil	IA1/3i
<i>Paspalum distichum</i> L.	-	Paspale à deux épis	IA1e
<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.	<i>Rubrivena polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) M.Král	Renouée à nombreux épis	IA1i
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise, Laurier-palme	IA1i
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	IA1i
<i>Reynoutria x bohémica</i> Chrtk & Chrtková	<i>Reynoutria x bohémica</i> Chrtk & Chrtková	Renouée de Bohême	IA1i
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron pontique	IA1i
<i>Senecio cineraria</i> DC.	<i>Jacobaea maritima</i> (L.) Pelsler & Meijden	Cinénaire maritime	IA1i
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	Spartine à feuilles alternes	IA1i
<i>Spartina x townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet <sup>8*</sup>	<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb.*	Spartine anglaise	IA1i*

<sup>7</sup> Certains taxons sont difficilement reconnaissables ; c'est le cas notamment de certains hybrides ou taxons très proches comme pour *Carpobrotus acinaciformis* et *C. edulis*. Face à ces difficultés de détermination, une entité supra-spécifique a pu être conservée (ex : *Carpobrotus acinaciformis / edulis*). Néanmoins, nous souhaitons attirer l'attention des botanistes sur ces taxons afin de les inciter à les déterminer avec la plus grande précision possible. En effet, des taxons très proches morphologiquement n'ont pas forcément le même caractère envahissant au sein des communautés végétales locales, et il est important de pouvoir les distinguer pour leur attribuer, à terme, un statut d'invasivité.<sup>8</sup>

<sup>8\*</sup> En 2011, suite aux remarques du CSRPN concernant l'indigénat de ce taxon (plante non exogène au sens strict puisqu'il s'est formé à partir d'un croisement entre un taxon indigène et un taxon non indigène), il avait été retiré de la liste. En 2015, le CBN de Brest propose d'inscrire tout de même ce taxon, en tant qu'invasive avérée installée, compte tenu de son caractère extrêmement envahissant dans les milieux naturels bretons (Morbihan en particulier), de la concurrence que ce taxon exerce sur *Spartina maritima* et de l'inscription de ce taxon dans les autres listes régionales EEE (Poitou-Charentes, Pays-de-la-Loire, Basse-Normandie).

**33 Invasives potentielles** : Plante non indigène présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives.

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Catégorie invasive en Bretagne (mise à jour 2016)
<i>Acacia dealbata</i> Link	<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa d'hiver	IP5
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Erable sycomore	IP5
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon	IP2
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise	IP3
<i>Anthemis maritima</i> L.	<i>Anthemis maritima</i> L.	Anthémis maritime	IP5
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Arbre à papillon	IP2
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	Claytone de cuba, Claytone perfoliée	IP5
<i>Cornus sericea</i> L.	<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux	IP5
<i>Cotoneaster franchetii</i> D.Bois	<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois	Cotoneaster de Franchet	IP5
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Cotonéaster horizontale	IP5
<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	Cotonéaster de Simons	IP5
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	-	IP5
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied-de-corbeau	IP5
<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	Montbretia	IP5
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot.	Cuscute australe	IP5
<i>Cyperus esculentus</i> L.	<i>Cyperus esculentus</i> L.	Souchet comestible	IP2
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	<i>Datura stramonium</i> L.	Stramoine, Datura officinal, Pomme-épineuse	IP3
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême	IP5
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	Chalef de Ebbing	IP5
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttal, Elodée à feuilles étroites	IP5
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié	IP5
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	IP3
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour, Balsamine rose	IP5
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiolle	IP5
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	Alysson maritime	IP5
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune	IP5
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López	Pétasite odorant	IP5
<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. <i>hybridus</i>	<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb.	Pétasite officinal	IP5
<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	Buisson ardent	IP5
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	IP5
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux	IP5
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Sénéçon du Cap	IP2
<i>Yucca gloriosa</i> L.	<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca glorieux	IP5

**67 taxons à surveiller** : Dans les milieux naturels ou semi-naturels, une plante à surveiller est une plante non indigène ne présentant actuellement pas (ou plus) de caractère envahissant avéré ni d'impact négatif sur la biodiversité dans le territoire considéré mais dont la possibilité de développer ces caractères (par reproduction sexuée ou multiplication végétative) n'est pas totalement écartée, compte tenu notamment du caractère envahissant de cette plante et des impacts sur la biodiversité dans d'autres régions. La présence de telles plantes sur le territoire considéré, en milieux naturels ou anthropisés, nécessite une surveillance particulière, et peut justifier des mesures rapides d'intervention.

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Catégorie invasive en Bretagne (mise à jour 2016)
<i>Acer negundo</i> L.	<i>Acer negundo</i> L.	Erable négundo	AS5
<i>Aesculus hippocastanum</i> L.	<i>Aesculus hippocastanum</i> L.	Marronnier d'Inde	AS5
<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	Amarante hybride	AS2
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A.Gray	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC.	Ambrosie à épis grêles	AS1
<i>Arctotheca calendula</i> (L.) Levyns	<i>Arctotheca calendula</i> (L.) Levyns	Souci du Cap	AS5
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise de Chine, Armoise des frères Verlot	AS5
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster lancéolé	AS5
<i>Aster novae-angliae</i> L.	<i>Symphotrichum novae-angliae</i> (L.) G.L.Nesom	Aster d'automne	AS6
<i>Aster novi-belgii</i> L.	<i>Symphotrichum novi-belgii</i> (L.) G.L.Nesom	Aster de Virginie	AS5
<i>Aster squamatus</i> (Spreng.) Hieron.	<i>Symphotrichum subulatum</i> (Michx.) G.L.Nesom var. <i>squamatum</i> (Spreng.) S.D.Sundb.	Aster écailleux	AS5
<i>Aster x salignus</i> Willd.	<i>Symphotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles de saule	AS5
<i>Berberis darwinii</i> Hook.	<i>Berberis darwinii</i> Hook.	Vinetier de Darwin	AS6
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Alysson blanc	AS5
<i>Bidens connata</i> Muhl. ex Willd.	<i>Bidens connata</i> Muhlenb. ex Willd.	Bident à feuilles connées	AS5
<i>Bromus willdenowii</i> Kunth	<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Brome purgatif	AS2
<i>Cardaria draba</i> (L.) Desv.	<i>Lepidium draba</i> L.	Cardaire drave	AS5
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chénopode fausse ambrosie	AS5
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronquist	<i>Erigeron bonariensis</i> L.	Vergerette de Buenos Aires	AS5
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	<i>Erigeron canadensis</i> L.	Vergerette du Canada	AS5
<i>Conyza floribunda</i> Kunth	<i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip.	Vergerette à fleurs nombreuses	AS2
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz.	Vergerette de Sumatra	AS5
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	<i>Lepidium didymum</i> L.	Sénébière didyme, Corne-de-cerf à deux lobes	AS5
<i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm.	<i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm.	Salade-de-lièvre, Crépide de Terre sainte, Crépide de Nîmes	AS4
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Souchet robuste	AS5
<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms	<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau	AS5
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees	<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees	Souchet de Buenos Aires	AS5
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada	AS4
<i>Epilobium brachycarpum</i> C.Presl	<i>Epilobium brachycarpum</i> C.Presl	Epilobe à feuilles étroites	AS2
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	Eragrostis en peigne	AS5
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.	-	Erigéron annuel	AS5

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Catégorie invasive en Bretagne (mise à jour 2016)
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Paquerette des murailles, Erigéron de Karvinsky	AS5
<i>Fallopia aubertii</i> (L.Henry) Holub	<i>Fallopia aubertii</i> (L.Henry) Holub	Renouée d'Aubert, Voile de mariée	AS5
<i>Galega officinalis</i> L.	<i>Galega officinalis</i> L.	Sainfoin d'Espagne	AS6
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Galinsoga glabre	AS6
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pav.	<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pav.	Galinsoga cilié	AS6
<i>Gunnera tinctoria</i> (Molina) Mirb.	<i>Gunnera tinctoria</i> (Molina) Mirb.	Gunnéra du Chili	AS5
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs	AS5
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Jonc grêle	AS4
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lentille d'eau turionifère	AS5
<i>Leycesteria formosa</i> Wall.	<i>Leycesteria formosa</i> Wall.	Arbre aux faisans	AS3
<i>Lonicera japonica</i> Thunb. ex Murray	<i>Lonicera japonica</i> Thunb.	Chèvrefeuille du Japon	AS6
<i>Lycium barbarum</i> L.	<i>Lycium barbarum</i> L.	Lyciet commun	AS5
<i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.	<i>Berberis aquifolium</i> Pursh	Mahonia faux-houx	AS5
<i>Miscanthus sinensis</i> Andersson	<i>Miscanthus sinensis</i> Andersson	Miscanthus de Chine	AS6
<i>Nassella tenuissima</i> (Trin.) Barkworth	<i>Nassella tenuissima</i> (Trin.) Barkworth	Stipe cheveux d'ange	AS6
<i>Oenothera erythrosepala</i> Borbás	<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli	Onagre à grandes fleurs	AS6
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michx.	<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michx.	Millet des rizières, Panic à fleurs dichotomes	AS6
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	Herbe de Dallis, Paspale dilaté	AS6
<i>Phytolacca americana</i> L.	<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique	AS5
<i>Pistia stratiotes</i> L.	<i>Pistia stratiotes</i> L.	Laitue d'eau	AS5
<i>Prunus cerasus</i> L.	<i>Prunus cerasus</i> L.	Griottier	AS5
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier tardif	AS5
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	Noyer ailé du Caucase, Ptérocaryer à feuilles de frêne, Ptérocaryer du Caucase	AS5
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	Renouée Sakhaline	AS5
<i>Rhus typhina</i> L.	<i>Rhus typhina</i> L.	Sumac amarante, Sumac de Virginie, Sumac vinaigrier	AS5
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	Sagittaire à larges feuilles	AS5
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baill.	<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baill.	Muguet des pampas	AS6
<i>Senecio mikanioides</i> Otto ex Walp.	<i>Delairea odorata</i> Lem.	Séneçon-lierre	AS5
<i>Solidago canadensis</i> L.	<i>Solidago canadensis</i> L.	Gerbe d'or, Solidage du Canada	AS5
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Grande verge-d'or, Solidage tardif	AS5
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Sorgho d'Alep, Houlique d'Alep	AS2
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	Sporobole fertile	AS5
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake	<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake	Symphorine à fruits blancs	AS5
<i>Symphytum bulbosum</i> K.F.Schimp.	<i>Symphytum bulbosum</i> K.F.Schimp.	Consoude à bulbe	AS6
<i>Tetragonia tetragonoides</i> (Pall.) Kuntze	<i>Tetragonia tetragonoides</i> (Pall.) Kuntze	Epinard de Nouvelle-Zélande	AS5
<i>Trachycarpus fortunei</i> (Hook.) H.Wendl.	<i>Trachycarpus fortunei</i> (Hook.) H.Wendl.	Palmier à chanvre	AS5
<i>Verbena bonariensis</i> L.	<i>Verbena bonariensis</i> L.	Verveine de Buenos-Aires	AS5

### Ces 129 taxons, listés dans les pages se répartissent en :

#### **29 plantes invasives avérées :**

- plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité et/ou aux activités économiques, dont :

- 23 « installées », c'est-à-dire présentes sur l'ensemble du territoire considéré en de très nombreuses localités (voir liste des taxons ci-dessus) (cf. IA1i) ;

Il convient de citer le cas particulier de la Spartine anglaise : *Spartina x townsendii* H.Groves & J.Groves var. *anglica* (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet, qui n'est pas un taxon exogène au sens strict puisqu'il s'est formé spontanément à partir d'un croisement entre un taxon indigène et un taxon américain introduit. Considérant que ces deux taxons n'aurait pas pu se trouver en contact par des moyens de dispersion naturels, et compte-tenu du caractère très envahissant de l'hybride fertile dans les milieux de schorre et de slikke en Bretagne, il a été décidé de l'intégrer à la liste des invasives avérées avec un astérisque (\*) rappelant la particularité du taxon.

- 6 « émergentes » au caractère envahissant bien identifié, dont on découvre régulièrement de nouvelles stations envahissantes mais encore en nombre relativement limité (cf. IA1e).

C'est notamment le cas pour *Hydrocotyle ranunculoides* dont l'éradication du taxon en milieu naturel doit intervenir le plus rapidement possible.

#### **33 plantes invasives potentielles :**

- 30 plantes invasives potentielles portant atteinte à la biodiversité, dont :
  - 4 espèces actuellement envahissantes uniquement en milieu fortement anthropisé, mais étant connues pour être invasives avérées en milieu naturel dans d'autres régions (cf. IP2). Il s'agit d'*Ailanthus altissima*, *Buddleja davidii*, *Senecio inaequidens* et de *Cyperus esculentus* (en milieu agricole) ;
  - 26 sont en voie de naturalisation ou naturalisées en milieux naturels et ont tendance à montrer un caractère envahissant (cf. IP5). Certains taxons, comme les Cotoneasters et les Eleagnus, sont aujourd'hui localement très bien implantés en milieu naturel, principalement dans les dépressions humides intradunales. D'autres taxons, comme *Cornus sericea*, sont des plantes terrestres importées comme plante d'ornement et qui présentent un fort caractère envahissant en Europe ;
- 3 plantes invasives potentielles portant atteinte à la santé humaine : *Ambrosia artemisiifolia*, *Datura stramonium*, *Heracleum mantegazzianum* (cf. IP3).

### 67 plantes à surveiller :

- 1 plante causant des problèmes avérés à la santé humaine, mais qui ne présente pas actuellement un caractère envahissant dans la région : *Ambrosia coronopifolia* Torr. & A.Gray (cf. AS1) ;
- 14 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 (cf. AS6) ;
- 1 plante montrant une tendance à développer un caractère envahissant dans les communautés végétales naturelles ou semi-naturelles mais dont l'invasivité en milieu naturel n'est pas connue dans le domaine atlantique ou dans une aire climatique proche dans le monde (cf. AS3) : *Leycesteria formosa* Wall ;
- 43 plantes n'étant pas considérées comme invasives avérées dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche : ces plantes sont présentes dans des milieux fortement perturbés (bords de route, terrains cultivés, remblais,...) ou en milieux naturels, mais ne développent pas de caractère envahissant (cf. AS5) ;
- 5 plantes au caractère envahissant avéré uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant en milieu naturel n'est pas connu ailleurs dans le monde (cf. AS2) ;
- 3 plantes autrefois signalées comme envahissantes mais dont on considère aujourd'hui qu'elles sont intégrées à la flore locale sans dommage aux communautés indigènes (cf. AS4).

## Conclusion et perspectives

La liste présentée ci-dessus n'est pas une fin en soi. Elle doit servir de base à une stratégie d'action dont la mise en œuvre nécessitera la mobilisation d'une large palette d'acteurs : scientifiques, institutionnels, gestionnaires, citoyens.

L'amélioration des connaissances des impacts causés par certaines espèces invasives potentielles ou à surveiller doit constituer un axe de travail majeur pour les années à venir. Elle doit mobiliser les acteurs de la recherche et les gestionnaires d'espaces naturels.

Par ailleurs, une hiérarchisation des priorités d'intervention vis à vis des espèces invasives avérées ou potentiellement invasives doit être proposée. La détection précoce nous semble être un élément de stratégie prioritaire également. Dans cette perspective, nous ressentons la nécessité d'adapter la méthodologie d'élaboration des listes de plantes invasives pour anticiper au mieux les risques liés aux espèces émergentes ou encore absentes du territoire mais susceptible de s'y établir et de présenter un caractère envahissant (notion de liste d'alerte). Par ailleurs, un besoin d'harmonisation méthodologique au niveau national, voir européen, se fait de plus en plus pressant pour être en mesure d'établir des comparaisons et des listes nationales d'invasives, et pour mieux prédire les risques futurs.

### Résumé

L'ensemble des taxons de la flore vasculaire non indigène de Bretagne a fait l'objet d'une évaluation de leur caractère d'invasivité. Au final, ce sont 129 taxons qui ont été classés selon les catégories « invasive avérée », « invasive potentielle », « à surveiller ». Ce document est une actualisation de la liste élaborée en 2011. Il présente la démarche de classement de ces taxons non indigènes et la nouvelle liste des plantes invasives de Bretagne de 2016.

**Mots-clés :** Plante invasive, Liste, Bretagne



web | [www.cbnbrest.fr](http://www.cbnbrest.fr)

*Syndicat mixte qui regroupe Drest métropole océane,  
Conseil général du Finistère, Conseil régional de Bretagne  
et Université de Bretagne Occidentale.*

### Conservatoire botanique national de Brest

**Siège, service international,  
jardin, service éducatif,  
et antenne Bretagne**  
52 allée du Bot  
29 200 BREST  
02 98 41 88 95  
[cbn.brest@cbnbrest.com](mailto:cbn.brest@cbnbrest.com)

**Antenne Basse-Normandie**  
Parc estuaire entreprises  
Rte de Caen  
14 310 VILLERS-BOCAGE  
02 31 96 77 56  
[cbn.bassenormandie@cbnbrest.com](mailto:cbn.bassenormandie@cbnbrest.com)

**Antenne Pays de la Loire**  
28<sup>bis</sup> rue Babonneau  
44 100 NANTES  
02 40 69 70 55  
[cbn.paysdeloire@cbnbrest.com](mailto:cbn.paysdeloire@cbnbrest.com)