

COMMUNE DE LA SELLE-EN-LUITRÉ

Département d'Ille-et-Vilaine

Révision du Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

REGLEMENT ECRIT

PIECE 4.2

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 05/12/2023	
Enquête publique du 28 mars au 29 avril 2024	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 25 juin 2024	



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	55
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	56
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	56
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	59
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	66
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	67
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	67
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	69
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	76
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL	77
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	77
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	79
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	82
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE ULGV.....	83
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	83
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	85
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	85
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	86
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	86
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	89
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	94
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	95
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUL	96
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	96
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	98

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	100
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUA	101
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	101
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	103
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	107
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUA.....	108
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	108
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	109
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	110
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	111
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	112
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	113
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	117
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	124
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	125
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	126
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	127
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	130
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	137
ANNEXES.....	138

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Selle-en-Luitré.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION MATÉRIEL DU PLU

Le présent règlement se compose du présent règlement écrit et d'un règlement graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

En application de l'**article L.152-1 du Code de l'urbanisme**, les règles édictées par le PLU de La Selle-en-Luitré sont opposables à « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions*, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements* des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* » dans une relation de conformité. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions*, aménagements, installations et travaux, notamment en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES

En vertu de l'**article R.111-1 du Code de l'urbanisme**, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique à l'ensemble du territoire. Toutefois, le présent règlement du PLU se substitue aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'urbanisme qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Demeurent donc applicables au territoire de La Selle-en-Luitré, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, R.111-31 à R.111-53 du Code de l'urbanisme.

RÈGLES CONCERNANT LA DISTANCE ET LA RÉCIPROCITÉ AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Conformément à l'**article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime**, « *lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation* ou l'extension* de bâtiments* agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction* et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions* de constructions* existantes.* »

Par dérogation, « *une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales* ». Il peut être dérogé aux règles, « *sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension* d'un bâtiment* agricole existant* ».

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Aux règles du présent PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des servitudes d'utilité publique, annexées au PLU. Elles constituent des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du PLU. A ce titre, ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU.

PRESCRIPTIONS AU TITRE DE LÉGISLATIONS ET DE RÉGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES

S'appliquent également les prescriptions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols relevant d'autres législations et notamment du Code civil, du Code forestier, du Code minier, du Code rural, du Code de la santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

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

Les zones urbaines regroupent les secteurs suivants :

- Le secteur **UC** correspond à la zone urbaine à vocation mixte couvrant le bourg ancien. Il comprend deux sous-secteurs :
 - **Le sous-secteur UCa** recouvre le centre ancien où la hauteur* maximale est de R+1+C
 - **Le sous-secteur UCb** recouvre le centre ancien où la hauteur* maximale est de R+2+C
- Le secteur **UE** correspond aux zones urbaines à vocation principale d'habitat couvrant les quartiers résidentiels du bourg. Il comprend deux sous-secteurs :
 - **Le sous-secteur UEa** recouvre les extensions* pavillonnaires où la hauteur* maximale est de R+C
 - **Le sous-secteur UEb** recouvre les extensions* pavillonnaires où la hauteur* maximale est de R+1+C
- Le secteur **UA** correspond aux zones urbaines à vocation principale d'activités économiques. Il comprend deux sous-secteurs :
 - **Le sous-secteur UAa** correspond à la zone urbaine à vocation principale d'activités économiques compatibles avec la fonction administrative
 - **Le sous-secteur UAb** correspond à la zone urbaine à vocation principale d'activités économiques où seul le stockage est autorisé
- Le secteur **UL** correspond au secteur à vocation d'équipements et de loisirs ;
- Le secteur **ULgv** correspond au secteur à vocation d'équipements pour l'accueil des gens du voyages (aire de grand passage) ;

LES ZONES À URBANISER DITES « ZONES AU »

Elles correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser regroupent les secteurs suivantes :

- Le secteur **1AUA** correspond à une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'activités économiques ;
- Le secteur **1AUL** correspond à une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'équipement et de loisirs ;
- Le secteur **2AUA** correspond à une zone d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'activités économiques.

LA ZONE AGRICOLE DITE « ZONE A »

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

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE DITE « ZONE N »

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

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur **Na** correspond à un secteur naturel mixte où l'activité agricole continue de se développer ;
- Le secteur **Ne** correspond au secteur naturel mixte permettant l'accueil d'équipements collectifs ;
- Le secteur **Ngv** correspond à un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage en contexte naturel.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

ÉDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôtures* sur l'ensemble du territoire de la commune de La Selle-en-Luitré est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique*, les clôtures en limites séparatives et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures nécessaires à une exploitation agricole ne sont pas concernées par les règles précédentes.

TRAVAUX NECESSAIRE A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

En application de l'**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 des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

RETAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLE PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

En application de l'**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 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.

TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT NON CONFORME

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

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

En application de l'**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 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.

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

En application de l'**article L 111-15 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.

DÉFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISÉS NON-CLASSÉS

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'**article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier**.

La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

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

L'**article L. 341-3 du code forestier** prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. »

L'**article L. 341-2 du Code forestier** énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement :

« 1° Les opérations ayant pour but de remettre en valeur d'anciens terrains de culture, de pacage ou d'alpage envahis par une végétation spontanée, ou les terres occupées par les formations telles que garrigues, landes et maquis ;

2° Les opérations portant sur les noyeraies, oliveraies, plantations de chênes truffiers et vergers à châtaignes ;

3° Les opérations portant sur les taillis à courte rotation normalement entretenus et exploités, implantés sur d'anciens sols agricoles depuis moins de trente ans ;

4° Un déboisement ayant pour but de créer à l'intérieur des bois et forêts les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection ou de préserver ou restaurer des milieux naturels, sous réserve que ces équipements ou ces actions de préservation ou de restauration ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables ;

5° Les opérations ayant pour but la mise en œuvre d'une obligation de débroussaillage ou de maintien en l'état débroussaillé prévue au titre III du livre Ier du présent code ;

6° Les opérations destinées à créer une coupure agricole ayant pour effet de renforcer la défense des forêts contre les incendies, dans le cadre d'un contrat de mise en valeur agricole ou pastorale conclu avec l'autorité compétente de l'Etat et dans un périmètre défini par le plan mentionné au premier alinéa du I de l'article L. 133-2 du présent code. La nature du contrat, les modalités de contrôle de sa mise en œuvre et les sanctions associées en cas de non-respect sont déterminées par décret en Conseil d'Etat ;

7° Les feux et les coupes tactiques mentionnés à l'article L. 131-3. Ces opérations ne peuvent mettre fin à la destination forestière de la parcelle concernée. »

L'article L. 342-1 du Code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation :

« 1° Dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;

2° 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 seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat ;

3° 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 ;

4° 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 ;

5° Dans les boisements spontanés de première génération sans aucune intervention humaine et âgés de moins de quarante ans en zone de montagne, sauf s'ils ont été conservés à titre de réserve boisée ;

6° Dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être défrichées pour la réalisation d'aménagements par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L. 562-1 à L. 562-7 du code de l'environnement.

Les exemptions prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsque le maintien des bois est prescrit par un plan de prévention des risques naturels prévisibles mentionné au 6°.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS

REGLES DE DISTANCE ET DE RECIPROCITE AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Conformément à l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Par dérogation, « une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ». Il peut être dérogé aux règles, « sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant ».

ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 151-53 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

Concernant les travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur : Conformément à l'article L. 152-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

DÉROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'urbanisme (article L.421-4 du Code de l'urbanisme). Une consultation de la DRAAF est obligatoire dans le cadre des articles L341-1 à L134-10 du Code forestier.

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

De plus, y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Sont admis les aménagements légers (liaison douce, bancs, panneaux de signalisation ou d'information...) sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas compromettre la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé ;
- Être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public.

Les accès aux propriétés sont également admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments* présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial, bénéficient, par le biais du PLU, d'une mesure de protection particulière.

Ainsi, les éléments bâtis à préserver, repérés sur le règlement graphique, sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions* existantes repérées au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux ;
- Tous travaux effectués sur un bâtiment* ou un ensemble de bâtiments* repérés doivent contribuer à une sauvegarde de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- La démolition totale ou partielle est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour les parties présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ;

- Les extensions* ou constructions* nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant. Elles pourront cependant être refusées si de par leur ampleur, leur nombre, ou leur différenciation avec le bâtiment* repéré conduisent à une altération significative de ce dernier.

Les éléments répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur le règlement graphique et la liste est détaillée en annexe du projet de PLU.

DISPOSITION APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces naturels, parcs et boisements identifiés au règlement graphique en raison de leur intérêt paysager doivent être préservés en raison de leur intérêt paysager et/ou patrimonial.

Les haies, arbres, alignements d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés. En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

La suppression de ces éléments paysagers identifiés n'est possible que dans les cas suivants :

- abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité
- la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès* (notamment accès* agricole)
- regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension* de bâtiment* agricole. Les demandes seront analysées en fonction des enjeux qualité de l'eau, érosion des sols, biodiversité et paysage et qu'elles pourront faire l'objet d'un refus.

Sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- constructions* et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels ;
- travaux de restauration et d'aménagement des cours d'eau* et des berges*, les travaux et installations permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques ;
- travaux de lutte contre les risques naturels ;
- ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public,
- annexes* à l'habitation dans la limite de 50m² d'emprise au sol* et à condition d'être implantées dans un périmètre de 20 mètres par rapport à la construction* principale.

A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité paysagère et/ou patrimoniale.

Toute destruction d'un espace naturel, haies, boisements etc. identifiés au règlement graphique doit faire l'objet d'une compensation à 100% par replantation sur le territoire communal. Sauf dans le cas d'incompatibilité de propriété ou d'exploitation, la compensation pourra, après avis, être acceptée sur une commune voisine à proximité de l'arasement.

Pour 1 m. de haie arasée, il faudra compenser par 1 m. de haie plantée avec le même intérêt environnemental.

La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale en linéaire équivalent.

Le choix de localisation pour la réimplantation des éléments paysagers doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive par exemple) ou paysagère que les éléments qui n'ont pas pu être conservés.

De manière ponctuelle et sous réserve de l'absence de solution alternative, une ouverture dans les alignements d'arbre pourra être permise afin de permettre la réalisation d'un accès de desserte.

Enfin, les travaux d'entretien normal et d'exploitation du bois devront respecter l'essouchement et la régénération des végétaux. A défaut, les arbres devront être renouvelés avec des plants d'essences locales et leur bonne croissance devra être assurée

Les travaux de terrassement*, l'implantation* de toute construction*, installation ou aménagement doivent respecter un périmètre de mise en défend de 5 mètres par rapport à la projection au sol du houppier* des arbres constituant l'alignement.

Les travaux de terrassement* ainsi que l'implantation* de toute construction*, installation ou aménagement doivent respecter un périmètre de mise en défend de 5 mètres par rapport à la lisière des boisements identifiés au règlement graphique.

LIAISONS DOUCES ET SENTIERS TOURISTIQUES EXISTANTS A CONSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38 ET DU R151-48 DU CODE DE L'URBANISME

Les liaisons douces existantes à conserver, à modifier ou à créer au titre de l'**article L. 151-38 du Code de l'urbanisme** sont repérées avec un linéaire spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti (édifice témoin de l'architecture locale, point de vue, site historique, vestige archéologique, activité culturelle, ...) ou au développement des mobilités douces comme alternative aux modes motorisés sur le territoire.

L'article établit les éléments suivants : *« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »*

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

Dans le cas de la commune de la Selle-en-Luitré, cet article concerne également le potentiel contournement routier de la RN12, identifié au règlement graphique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES

Les zones humides sont repérées aux documents graphiques par une trame spécifique.

Toutes les constructions* sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements* et les exhaussements* du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée, y compris pour les constructions existantes. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide, les mesures compensatoires devront s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne.

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

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire réalisé en 2012. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, selon la loi du 24 juillet 2019 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Certains projets peuvent toutefois faire l'objet d'exception et conduire à la destruction de zones humides. Ces exceptions peuvent être admises s'il est par exemple démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides,
- les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,
- l'existence d'une déclaration d'utilité publique,
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L. 211-7 du Code de l'environnement.

Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés* constituent des terrains identifiés au règlement graphique en vue de la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, création ou modification d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques). Les emplacements réservés sont identifiés au sein de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.

Ils sont répertoriés par un numéro de référence qui permet, par la consultation de la liste des emplacements réservés* reportée en annexe du règlement graphique, de prendre connaissance de l'objet, du bénéficiaire et de la surface approximative de l'emplacement réservé*. Ainsi, les constructions ou travaux réalisés sur un terrain concerné par un emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement / espace vert envisagé.

Au titre de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé* peut mettre en demeure le bénéficiaire de ce dernier d'acquérir son terrain dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU RISQUE « INONDATIONS »

La commune de La Selle-en-Luitré est couverte par un Atlas des Zones Inondables (AZI) : elle est concernée par le risque d'inondations du Couesnon.

La cartographie de ce risque a été reportée sur l'Atlas des Zones Inondables (Inventaire 1 et 2) de ce cours d'eau, réalisé selon la méthode hydro-géomorphologique. Les zones inondables figurant sur les AZI sont reportées sur le règlement graphique en indiquant les secteurs touchés.

Dans toutes les zones inondables sont interdits :

- La création de bâtiments nécessaires à la gestion de la crise et les bâtiments de secours, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- La création ou l'aménagement des sous-sols,
- La création ou l'extension des aires de campings, le stationnement de caravanes,
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues,

Toutefois, les projets d'intérêt général ayant obtenu un arrêté de déclaration d'utilité publique, notamment les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières sont autorisés.

Le pétitionnaire devra utilement se renseigner sur le document opposable en cours de validité sur le territoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Au titre de l'article **L.151-11 2° du Code de l'urbanisme**, sont identifiés au règlement graphique les bâtiments* susceptibles de changer de destination au sein des zones agricole et naturelle.

Les bâtiments* ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination* vers l'habitat et/ou l'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Des fiches spécifiques à chaque changement de destination sont présentes au sein du Rapport de Présentation, Tome 3, Justification des choix.

Rappel : Un avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) en zone agricole sera nécessaire post approbation du présent PLU lors de la demande d'autorisation d'urbanisme pour chaque bâtiment identifié.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement (graphiques et littérales) qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU RISQUE TECHNOLOGIQUE

PERIMETRE DE RISQUES TECHNOLOGIQUES SEVESO – SOCIETE BOREALIS LAT

	Risques	Exploitations agricoles et forestières	Activités industrielles, artisanales, bureau, entrepôt, activités agricoles	Habitation (logement, hébergement)	Commerce et activités de service (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition)	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Equipements d'intérêt collectif et services publics
	Grave (r)	Des nouvelles constructions ou installations sont autorisées sans augmentation notable de la population exposée, sous réserve de ne pas créer de nouvelles habitations (logements et hébergements) et de nouveaux commerces, activités et de protéger les personnes des effets du risque. L'aménagement et l'extension des installations / constructions existantes, dans la limite de 30% d'emprise au sol existante, sous réserve de ne pas créer de nouvelles habitations (logements, hébergements), de nouveaux commerces et activités et de protéger les personnes des effets du risque. Par conséquent, les changements de destination en habitation (logements, hébergements) et commerces et activités sont interdites.				Les terrains de camping ou de stationnement des caravanes, les aires de sport ou d'accueil du public sont interdits. Les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte sont autorisées.	
	Significatif (B)	Au sein de ce périmètre, les nouvelles constructions, l'aménagement et l'extension des installations et constructions existantes sont autorisés s'ils sont adaptés à la suppression. Le discernement dans l'urbanisation à proximité du site (prise en compte au cas par cas des demandes d'autorisations d'urbanisme, éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles tels que les établissements d'accueil collectif par exemple) est nécessaire.					

PERIMETRE DE RISQUES TECHNOLOGIQUES – SOCIETE CENTRALE BIOGAZ

	Risques	Exploitations agricoles et forestières	Activités industrielles, artisanales, bureau, entrepôt, activités agricoles	Habitation (logement, hébergement)	Commerce et activités de service (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition)	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Equipements d'intérêt collectif et services publics
	Significatif (B)	Au sein de ce périmètre, les nouvelles constructions, l'aménagement et l'extension des installations et constructions existantes sont autorisés s'ils sont adaptés à la suppression. Le discernement dans l'urbanisation à proximité du site (prise en compte au cas par cas des demandes d'autorisations d'urbanisme, éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles tels que les établissements d'accueil collectif par exemple) est nécessaire.					
	Indirect (b)	Au sein de ce périmètre, les nouvelles constructions, l'aménagement et l'extension des installations et constructions existantes sont autorisés s'ils sont adaptés à la suppression.					

PERIMETRE DE RISQUES TECHNOLOGIQUES – AGRIAL (Usine et Silos)

	Risques	Exploitations agricoles et forestières	Activités industrielles, artisanales, bureau, entrepôt, activités agricoles	Habitation (logement, hébergement)	Commerce et activités de service (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition)	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Equipements d'intérêt collectif et services publics
	Indirect (b)	Au sein de ce périmètre, les nouvelles constructions, l'aménagement et l'extension des installations et constructions existantes sont autorisés s'ils sont adaptés à la suppression.					

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

MODALITE DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET REALISATION

MODALITES DE CALCUL

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier supérieur. Conformément à l'article R. 151-46 du Code de l'urbanisme, cette modalité ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées : « *Pour l'application de l'article L. 151-35, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.* ».

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

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

- **Pour les extensions de construction :**

Hors habitat : Il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

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

- **Pour les changements de destination :**

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

- **Pour le cas d'une extension, réhabilitation* ou restructuration d'une construction* existante :**

Les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet induit une augmentation de la surface de plancher* ou du nombre de logements. Alors, le nombre de stationnement à réaliser devra être calculé à l'échelle de l'ensemble du projet.

MODALITES DE REALISATION POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

La réalisation de places de stationnement conformément aux règles explicitées ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les places de stationnements pour véhicule devront être suffisamment dimensionnées afin de permettre un accès facile dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

- Une **place de stationnement classique** doit présenter un minimum de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long. Doivent s'y ajouter les espaces destinés à la voirie et aux manœuvres ;

- Une **place de stationnement aménagée pour les Personnes à Mobilité Réduite** doit présenter un minimum de 3,3 mètres de large et 5 mètres de long. Elle doit également présenter une pente et un dévers transversal inférieurs à 2%.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.
- Dans le cadre de création de zones de stationnement, les revêtements perméables devront être favorisés.

Modalités d'équipements des stationnements dans le cadre de véhicules électriques :

L'article L.113-11 du Code de la construction et de l'habitation fait référence aux équipements nécessaires à la recharge des véhicules électriques en ces termes « *le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables* ». Il devra être appliqué.

IMPOSSIBILITÉ TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement pour véhicule imposées par le présent règlement, sur le terrain d'assiette, il pourra être accordé une dérogation en application des dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme. A ce titre, le porteur de projet sera tenu quitte de ces obligations à condition de justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'acquisition d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de moins de 300 mètres du projet.
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de moins de 300 mètres du projet.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement pour véhicules pourront faire l'objet d'une mutualisation. Aussi, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tout le projet et de toutes les catégories d'utilisateurs potentiels.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les revêtements perméables devront être privilégiés pour la réalisation des places de stationnement.

Les stationnements réalisés en surface devront faire l'objet d'une attention particulière en matière d'insertion paysagère et environnementale (localisation et organisation des aires de stationnement, végétalisation et choix des revêtements).

MODALITÉS DE RÉALISATION POUR LE STATIONNEMENT DES VÉLOS

L'application des dispositions ci-dessous doit être réalisée selon les termes des articles R. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation :

- Le terme « vélo » désigne les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.

- Le terme « infrastructures » désigne l'ensemble des ouvrages, installations et équipements nécessaires au stationnement sécurisé des vélos.
- Le terme « ensemble d'habitations » désigne un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements.

La mise en place de stationnement sécurisé est obligatoire. Les infrastructures mentionnées aux articles L. 113-18 à L. 113-20 doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées à l'article R. 113-16.

Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

L'article L. 113-18 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

« Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;*
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;*
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;*
- 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.*

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement. ».

L'article L. 113-19 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que :

« Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

- 1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;*
- 2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;*
- 3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;*
- 4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.*

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions et les modalités d'application du présent article, notamment en fonction de la nature, de la catégorie et de la taille des bâtiments et des parcs de stationnement concernés, du type de travaux entrepris, ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur des bâtiments. »

Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.

REGLES QUANTITATIVES DE PLACES

Destination	Sous destination	Règles
En zones UC et UE		
Habitation	Logement	2 places de stationnement par logement - Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat : 1 place par logement est nécessaire (article L.151-35 du Code de l'urbanisme)
	Hébergement	• Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public <i>Pour les hébergements pour personnes âgées :</i> - 0,5 place par logement pour l'hébergement des personnes âgées indépendantes - 1 place pour 3 logements pour les personnes âgées dépendantes
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Restauration	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Commerce de gros	

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	0.5 place par chambre
	Autres hébergements touristiques	0.5 place par chambre
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de : de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation et de leur situation géographique.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de : de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation et de leur situation géographique.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Destination	Sous destination	Règles
En zone UA		
Habitation	Logement	1 place de stationnement par logement
	Hébergement	X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité, et aux possibilités de stationnement sur le domaine public.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité, et aux possibilités de stationnement sur le domaine

publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	public.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité, et aux possibilités de stationnement sur le domaine public.
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

En zones UL, 1AUa, 2AUa, 2AUE, A et N		
Destination	Sous destination	Règles
Habitation	Logement	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'hébergement ou l'activité, et aux possibilités de stationnement sur le domaine public.
	Hébergement	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

STATIONNEMENT MINIMUM À PRÉVOIR POUR LES VEHICULES NON MOTORISES

Dispositions réglementaires retenues pour les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules non motorisés :

Selon les articles L.113-18, L.113-19 et L. 113-20 du Code de la construction et de l'habitation, la réalisation de nouvelles places de stationnement à destinations des véhicules motorisés entraîne nécessairement la réalisation de stationnements vélos sécurisés.

	Stationnement vélos à prévoir pour les bâtiments	
Habitation	Logement	<u>Logement individuel</u> : 1 emplacement par logement
	Hébergement	<u>Ensemble d'habitations groupant au minimum 2 logements, équipé de places de stationnement automobiles :</u> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ; - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma	• nombre de stationnements vélo équivalent à 10 % de la capacité du parc de stationnement de véhicules motorisés, avec un minimum de 2 places lorsque le parc de stationnement est inférieur ou égal à 40 places ; • nombre de stationnements vélo équivalent à 5 % de la capacité du parc de stationnement de véhicules motorisés, avec un minimum de 10 places lorsque le parc de stationnement est supérieur à 40 places mais inférieur ou égal à 400 places ; • nombre de stationnements vélo équivalent à 2 % de la capacité du parc de stationnement de véhicules motorisés, avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places lorsque le parc de stationnement est supérieur ou égal à 400 places ; Sera privilégiée la création de places de stationnement en extérieur à proximité immédiate de(s) point(s) d'entrée (distance inférieure à 30 mètres). Les équipements de stationnement devront être couverts.

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette. L'offre de stationnement vélo devra être scindée dans le cas d'entrées multiples.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Bureau	<u>Bâtiment à usage industriel ou tertiaire</u> constituant principalement un lieu de travail : l'espace de stationnement vélo doit pouvoir accueillir a minima 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ; <u>Bâtiment à usage de bureau</u> : l'espace de stationnement vélo doit posséder une superficie représentant au moins 1,5% de la surface de plancher du bâtiment à usage de bureau
	Entrepôts	L'espace de stationnement vélo doit pouvoir accueillir a minima 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
	Centre de congrès et d'exposition	• Nombre de stationnements vélo équivalent à 10 % de la capacité du parc de stationnement de véhicules motorisés, avec un minimum de 2 places lorsque le parc de stationnement est inférieur ou égal à 40 places ; • nombre de stationnements vélo équivalent à 5 % de la capacité du parc de stationnement de véhicules motorisés, avec un minimum de 10 places lorsque le parc de stationnement est

		supérieur à 40 places mais inférieur ou égal à 400 places ; • nombre de stationnements vélo équivalent à 2 % de la capacité du parc de stationnement de véhicules motorisés, avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places lorsque le parc de stationnement est supérieur ou égal à 400 places ; Sera privilégiée la création de places de stationnement en extérieur à proximité immédiate de(s) point(s) d'entrée (distance inférieure à 30 mètres). Les équipements de stationnement devront être couverts.
--	--	--

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

DESSERTE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin, présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

ACCÈS

Toute opération doit prendre le minimum d'accès* sur les voies publiques. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès*. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Hors agglomération, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale, dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

L'accès sur les voies départementales peut faire l'objet de prescriptions spécifiques, notamment au regard des règles prescrites au sein du Règlement Départemental de Voirie.

L'article R111-5 du Code de l'urbanisme, bien que n'étant plus d'ordre public, reste applicable sur le territoire de la commune : « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.* »

VOIE DE CIRCULATION

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons, etc.).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

En cas de création ou de réhabilitation* des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de solution permettant les connexions. Dans ce cas, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

L'accès sur les voies départementales peut faire l'objet de prescriptions spécifiques, notamment au regard des règles prescrites au sein du Règlement Départemental de Voirie.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction* nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction*. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public.

REGLES ET DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS ZONES URBANISEES

ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Le Schéma Routier a été révisé le 19 novembre 2012.

Tout projet prenant accès* sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès* présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

L'article R.111-5 du Code de l'urbanisme dispose que « *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* présentent 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.* »

En complément des dispositions d'urbanisme du Schéma routier départemental, les dispositions du Règlement de la voirie départementale (approuvé le 14 avril 2014) fixent des conditions d'occupation et d'utilisation du domaine public.

Le territoire communal est traversé par la RD22. Une marge de recul s'applique car elle est catégorisée au sein du Règlement Départemental de Voirie comme Route de catégorie D.

Conformément à l'article 28 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de haie sèche, clôture, palissade ou barrière en bordure de route départementale pourra être limitée en termes de hauteur et d'implantation.

MARGES DE REcul AUX ABORDS DES VOIES DEPARTEMENTALES

Les marges de recul préconisées s'appliquent en dehors de l'agglomération. Elles constituent des zones non aedificandi le long des axes de circulation et concernent tous les secteurs non encore urbanisés de la commune classés en zone N, A et AU du PLU.

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

- Garantir la sécurité routière en s'assurant du respect des distances de visibilité,
- Protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier,
- Limiter les constructions dans l'environnement proche de la voie en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité ou autres.

Dans la zone de marge de recul, l'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve d'être implantée dans l'alignement ou en retrait du bâtiment existant par rapport à la route départementale.

Ces marges s'appliquent aux routes départementales traversant la commune de La Selle-en-Luitré, listées dans le tableau ci-après :

N° de RD	Classification (catégorie réseau RD)	Marges de recul hors agglomération	
		Usage habitation (mètres)	Autres usages (mètres)
N° 22	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération, construction* ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

EAU POTABLE

Toute construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination* ou d'extension* d'une construction* existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

EAUX USÉES

Toute construction* ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions* ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

EAUX PLUVIALES

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

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

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

EAUX DE PISCINE

Après neutralisation des excès de produits de traitement, les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales

Les eaux de nettoyage des filtres doivent être rejetées dans le réseau des eaux usées.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

RÉSEAUX SOUPLES

Toute construction* nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction* ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES À UN RISQUE

ZONES SOUMISES AU RISQUE SISMIQUE

La commune de la Selle-en-Luitré étant classée en zone d'aléa faible (zone de sismicité 2) par la carte du zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité, les bâtiments* (classés en catégories III et IV) sont concernés par les règles de construction* parasismique de l'arrêté du 22 octobre 2010.

La commune de la Selle-en-Luitré est également classée en zone d'aléa faible pour le risque retrait gonflement des argiles (Géorisques).

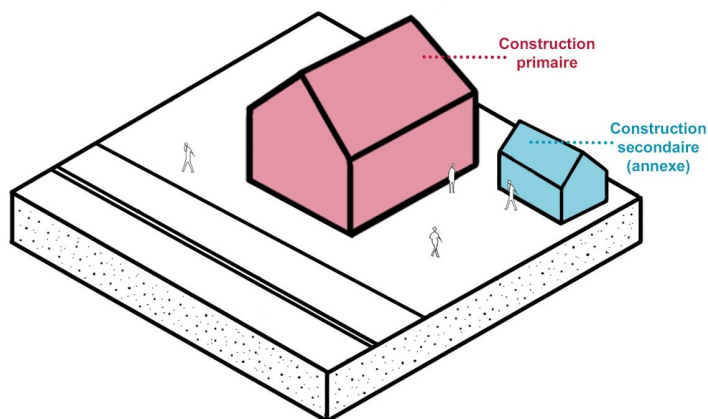
ARTICLE 10 : LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du Code de l'urbanisme.

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, ces termes sont repris ci-après et sont complétés par d'autres définitions permettant la compréhension et l'application du présent règlement. De plus, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. Dans le présent règlement, les termes suivis d'un astérisque correspondent à des termes définis dans le lexique.

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

Les piscines sont prises en compte en tant qu'annexe.



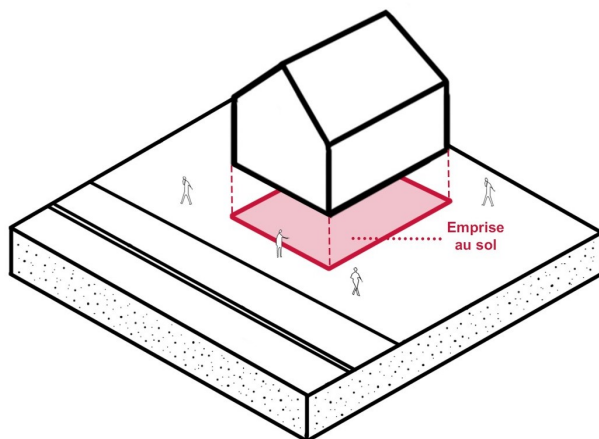
Il est à noter que les piscines, les garages, les vérandas, les abris pour animaux, etc. sous réserve qu'ils répondent aux critères inclus dans la définition (éloignement restreint, lien fonctionnel ...), sont définis en tant qu'annexe.

BATIMENT : Un bâtiment est une construction* couverte et close.

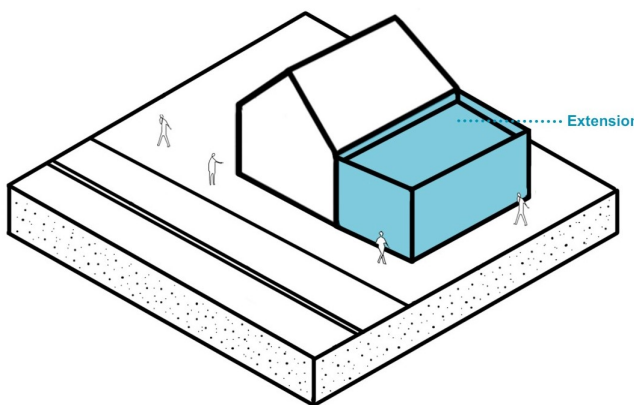
CONSTRUCTION : Une construction* est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou surface.

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.

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.



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), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction* existante.

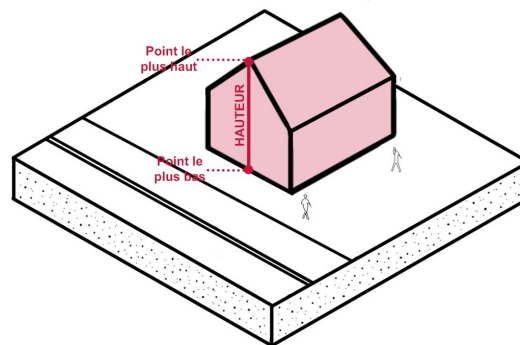


FAÇADE : les façades d'un bâtiment* ou d'une construction* correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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*.

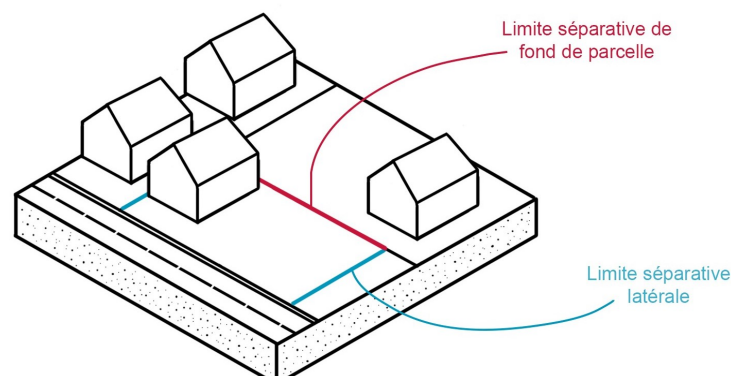
HAUTEUR* : hauteur* totale d'une construction*, d'une façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau* entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au profil du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage* de la construction*, ou au sommet de l'acrotère*, dans le cas de toitures terrasses* ou de terrasses en attique*. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur*.



La hauteur maximale 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.

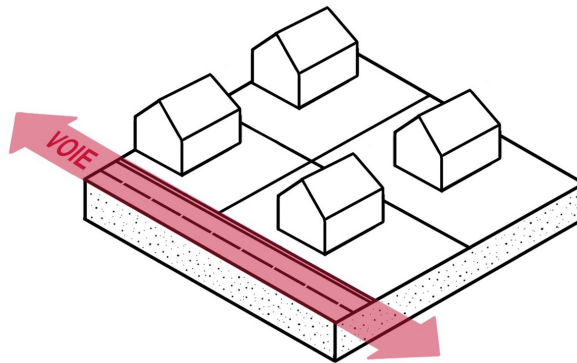
LIMITE SÉPARATIVE : Les limites séparatives* correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction*, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain.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



LOCAL ACCESSOIRE :

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction* principale, soit il en constitue une annexe*, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction* principale. Il est à noter que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

VOIE OU EMPRISE PUBLIQUES : correspond à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile, existantes et futures, quel que soit leur statut (public ou privé). Les cheminements doux ne constituent pas des voies



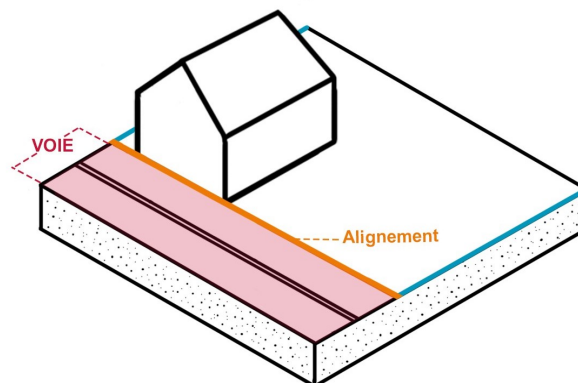
COMPLEMENT DU LEXIQUE

ACCÈS : correspond à l'espace permettant la desserte d'un terrain ou d'un ensemble de terrains lorsqu'une mutualisation est possible afin de limiter le nombre des accès sur une voie. Il forme une jonction avec une voie ouverte à la circulation automobile, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

ACROTÈRE : correspond à la partie supérieure d'une façade*, située au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse* ou d'une toiture à faible pente.

AIRE DE STATIONNEMENT : lieu adapté pour permettre aux automobilistes de stationner.

ALIGNEMENT : correspond à la limite entre le terrain d'assiette d'une construction* ou d'un projet et une voie ou une *.



ARBRE A HAUTE TIGE : correspond aux arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 mètre du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur*.

ATTIQUE : correspond à la partie supérieure de la construction*. Il constitue le dernier niveau et est disposé en retrait* par rapport à l'étage inférieur. Ce retrait* s'effectue à minima sur la rue et en façade* arrière.

CAVITES SOUTERRAINES : _Cavités naturelles ou anthropiques qui affectent le sous-sol et engendrent un risque important d'effondrement du sol.

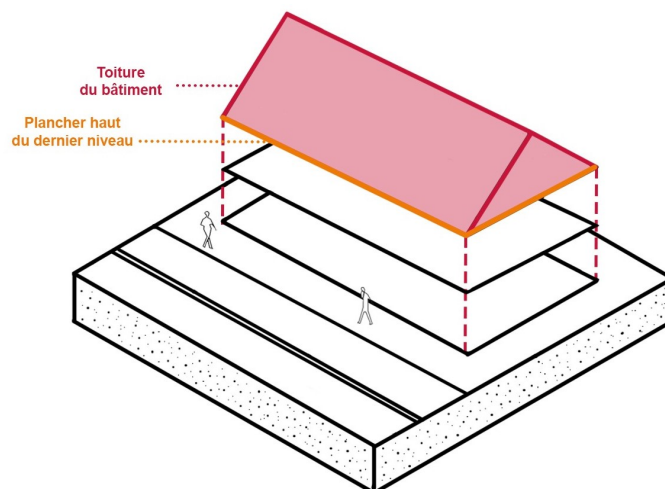
CHANGEMENT DE DESTINATION : correspond à la modification de l'usage d'un bâtiment*, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

CLÔTURE : délimite un terrain ou unité foncière vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment*.

CŒUR D'ÎLOT : Partie interne d'un îlot urbain constituée d'une cour minérale ou d'un espace vert (parc urbain ou fonds de jardin). Un îlot urbain correspond à une portion de terrain constituée d'une ou plusieurs unités foncières accueillant des constructions* et bordée par des voies de circulation

COFFRE DE VOLETS ROULANTS : Coffre placé au-dessus du volet roulant servant à cacher le tablier du volet. Il doit de préférence être soit inclus dans la maçonnerie, soit fixé à l'intérieur de la construction* derrière le linteau, afin de ne pas être visible depuis l'extérieur

COMBLES : Espace compris entre le dernier plancher* et la toiture. Pour être habitables, les combles* doivent présenter une hauteur* minimale de 1,80 mètre.



CONTINUITES ECOLOGIQUES : Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité* et des corridors écologiques (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement). Ils constituent les espaces nécessaires au déplacement de la biodiversité sur le territoire. Il est donc indispensable d'assurer la préservation et le développement de leur perméabilité.

COURS D'EAU : Un cours d'eau correspond à un écoulement continu d'une eau courante suivant un chenal entre une source et une embouchure avec un débit à module supérieur à zéro.

ÉGOUT DU TOIT : correspond, pour les toitures en pentes, à la ligne basse d'un pan de toiture, et généralement situé à l'intersection du plan vertical de la façade* et du plan incliné de la toiture. L'égout du toit* surplombe la gouttière permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ : en application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction* ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

EMPRISE PUBLIQUE : correspond à tous les espaces ne pouvant être qualifiés de voies publiques : places et placettes, cours d'eau, jardins publics, aires de stationnement, emprises ferroviaires, etc.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : correspond à l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions*, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- Des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ;
- Des équipements de superstructures (bâtiments* à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions* nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Pour l'application du règlement, les règles propres aux équipements d'intérêt collectif et services publics s'appliquent uniquement pour des constructions* à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTIONS : Surfaces de parcelle hors emprises bâties (emprise au sol* des constructions*). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions* ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS : Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur* dépasse 2 mètres.

FAITAGE : Ligne haute de rencontre de deux versants d'une toiture, ou point le plus haut d'une construction*.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (H.L.L) : Les habitations légères de loisirs sont des constructions* démontables ou transportables, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

ILLUSTRATION GRAPHIQUE : Les illustrations graphiques, à l'inverse des règles graphiques, ne présentent pas de caractère opposable. Elles ont vocation à compléter les règles écrites et à les expliciter par le moyen de schémas ou dessins illustratifs.

INTEGRATION PAYSAGERE DES PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES : Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie ».

IMPLANTATION : distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* ou de la limite séparative*.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS : Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction*.

PARCELLE EN DRAPEAU : Une parcelle dite en drapeau est une parcelle en second rideau ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot*.

PORTAIL ET PILIER DE PORTAIL : Le portail constitue l'entrée d'une propriété. Le portail d'entrée se compose d'une porte de grande dimension et de deux piliers

RECONSTRUCTION : Action de reconstruire un édifice, un ouvrage d'art, un ensemble complexe et fonctionnel détruit ou inutilisable.

RECU : correspond à la distance entre les constructions* et les voies et emprises publiques.

REGLE GRAPHIQUE : Le règlement écrit, s'il est majoritairement composé de prescriptions écrites, peut également comprendre des règles se matérialisant par des schémas, cartographiques ou dessins appelées « règles graphiques ». Ces dernières présentent un caractère opposable à toute personne publique ou privée dans le cadre de demandes d'autorisation d'urbanisme, contrairement aux illustrations graphiques.

RÉHABILITATION : Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction* existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension*, la réhabilitation* n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction* existante.

RENOVATION : Ensemble des travaux tendant à remettre à neuf une construction* impliquant de grosses modifications par rapport à l'état primitif.

RETRAIT : correspond à la distance entre les constructions* et les limites séparatives* du terrain.

RESERVOIRS DE BIODIVERSITE : Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent affecter tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir des quels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

SURFACE DE PLANCHER : La surface de plancher* de la construction* est égale à la somme des surfaces de plancher* de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades* après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher* d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher* aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher* des combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher* des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher* des caves ou des celliers, annexes* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher* affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN OU UNITE FONCIÈRE : correspond à un ensemble de parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

TERRAIN NATUREL : correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction*, avant les travaux d'affouillement*, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

TOITURE TERRASSE : correspond à une toiture plate, c'est-à-dire un toit à versants dont la pente n'excède pas 15%, sans charpente, donc sans comble*. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un acrotère*.

SURFACES IMPERMEABLES : Sont entendues comme surfaces imperméabilisées, les espaces recouverts d'un revêtement empêchant toute infiltration dans le sol des eaux de pluie (enduits, bétons bitumineux, asphalte, pavages et dallages resserrés...) Peuvent notamment constituer des surfaces imperméables, lorsqu'ils ont recours à ce type de revêtements, les toitures, les terrasses, les allées et voiries, les parkings, les piscines, les cours de tennis...



SURFACES SEMI-PERMEABLES : Sont entendues comme surfaces semi-perméables*, les espaces non constitués de pleine terre mais dont le coefficient de ruissellement est inférieur ou égal à 50%. Le revêtement peut par exemple être constitué de dalles végétalisées, de dalles alvéolées, de pavés espacés pour permettre la croissance des végétaux ou de bitume perméable, platelage en bois...

Ce type de revêtement peut notamment être mobilisé pour les espaces libres* mais également en toiture ou pour les aires de stationnement



SURFACES PERMEABLES : Sont entendues comme surfaces perméables, les espaces constitués de pleine terre permettant une infiltration maximale des eaux pluviales.

TERRASSEMENT : Ensemble des travaux de fouille, de transport, d'entassement de terre, pratiqués pour modifier le relief d'un terrain, permettre de réaliser ou renforcer certains ouvrages.

UNITE FONCIERE : Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

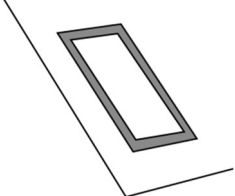
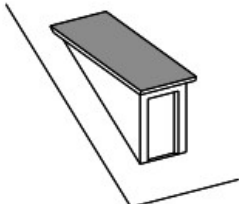
ZONE HUMIDE : Article L.211-1 du Code de l'environnement : les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

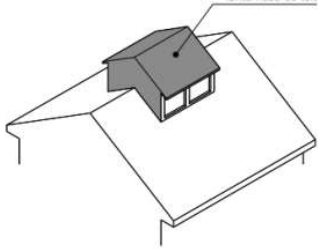
TYPOLOGIES DE FORMES DE TOITURES :

Exemple	Typologie de forme de toiture (autorisées et / ou interdites par le présent règlement)
	Toiture terrasse* : forme de toiture plate permettant notamment la création d'un accès en toiture ou la mise en place d'une toiture végétalisée.

	Toiture courbe ou elliptique : forme de toiture caractérisée par une forme courbe ou arrondie
	Toiture à quatre pans : toiture à deux pentes dans laquelle des croupes viennent prendre la place des pignons.
	Toiture mono-pente : toiture présentant un seul et unique versant
	Toiture à double pan de 35 à 45° : toiture à double pente, avec des angles de 35 à 45°.

TPOLOGIES D'OUVERTURES SUR TOITURE :

Exemples	Typologie d'ouverture sur toiture (autorisées et / ou interdites par le présent règlement)
	Ouverture plus haute que large : ouverture rectangulaire dont les côtés les plus longs représentent la hauteur* de l'ouverture.
	Lucarne trapèze : possède un toit plat et dont les jouées (parties verticales latérales et triangulaires comprises entre la toiture d'une lucarne et le toit au milieu duquel elle se détache) sont inclinées.
	Chapeau de gendarme : lucarne à jouées galbées qui présente une toiture généralement plate ou légèrement arrondie sur le sommet et qui descend sur les côtés en courbes inverses par rapport à celle du sommet.
	Châssis de toit non encastrés : fenêtre percée sur le toit dont le châssis n'est pas directement encastré dans la toiture. Ils présentent un caractère disgracieux en raison de la surépaisseur qu'ils créent par rapport au plan de la couverture.
	Lucarne rampante : à versant unique en pente légère mais de même sens que celle du toit principal.
	Chien-assis : lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit, destinée à assurer principalement une fonction de ventilation.

	Lanterneau : construction* polygonale qui constitue un éclairage car placée au sommet d'un édifice.
---	---

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations. « *Les destinations de constructions prévues à l'article [R. 151-27](#) comprennent les sous-destinations suivantes :*

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;*
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;*
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;*
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;*
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. »*

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions* et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

La sous-destination « logement » 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 notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions* destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions* destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hôtels » 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.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » 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.

La sous-destination « cinéma » 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.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions* destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » 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.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » 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.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions* destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions* destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions* fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions* destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

ARTICLE 11 : DISPOSITIONS ASSOCIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES

ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

Ces éléments sont soumis à des règles particulières au regard de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

◆ Réservoirs de biodiversité*

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- constructions* et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels ;
- travaux de restauration et d'aménagement des cours d'eau* et des berges*, les travaux et installations permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques ;
- travaux de lutte contre les risques naturels ;
- ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public.

◆ Continuités écologiques*

Les projets ne doivent pas remettre en cause l'existence, la fonctionnalité et le principe de liaison des espaces naturels constitutifs des corridors écologiques. Les projets urbains situés en zone de corridors devront ainsi assurer la perméabilité des milieux auxquels est rattaché le corridor.

En cas de destruction partielle des espaces relais constitutifs du corridor, un rétablissement de la continuité devra être réalisé, avec une qualité au moins équivalente à l'existant.

Un abattement de 50% de la surface imperméabilisée est admis pour les **surfaces semi-perméables*** (toitures végétalisées, matériaux semi-perméables notamment pour les aires de stationnement et allées).

◆ Cours d'eau*

Au titre de l'article L215-7-1 du Code de l'environnement, un cours d'eau est défini comme : « *Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année.* »

« *L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.* »

Au regard du SAGE Couesnon, l'ensemble des travaux et aménagement concernant les cours d'eaux et les zones humides doivent être strictement interdits, selon les préconisations du Syndicat Couesnon. Ainsi sont interdits :

- La mise en place d'ouvrage faisant obstacle à l'écoulement de l'eau et à la migration des poissons (chute supérieure à 20 cm) ;
- Le reprofilage du cours d'eau ;
- L'artificialisation des berges (à partir de 20 m) ;
- Le remblaiement ;
- L'assèchement ;
- La mise en eau ;
- L'imperméabilisation

Afin de pouvoir protéger ces éléments naturels, le SAGE Couesnon demande via sa disposition 44 leur protection par les documents d'urbanisme. Ainsi, le présent règlement impose par exemple une marge d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre de ces cours d'eau.

Nota Bene : La cartographie des cours d'eaux peut évoluer. Les pétitionnaires de travaux doivent se rapprocher des services de police de l'eau pour tout aménagement impactant un cours d'eau.

◆ Plan d'eau*

L'article 7 du règlement du SAGE interdit la création de nouveaux plans d'eau de loisirs sur les secteurs où la densité est déjà importante. De ce fait le règlement écrit du présent PLU reprend cette interdiction.

ZONES HUMIDES*

◆ Zones humides* avérées

Toute occupation du sol et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides* sont interdits. Seuls le remblaiement, l'affouillement* ou l'exhaussement* de sols, liés à un objectif de conservation, de restauration, de mise en valeur ou de création de zones humides*, sont autorisés.

Les constructions*, installations et aménagements d'intérêt public peuvent être autorisés en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte.

En effet, la destruction des zones humides* inventoriées localement par la SAGE Couesnon (reprise cartographiquement au sein du projet de PLU de La Selle-en-Luitré) soumise à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite, sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- l'existence d'une déclaration d'utilité publique,
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par la disposition 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter les conditions suivantes :

- La restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire ;
- La mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en qualité de la biodiversité ;
- La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont envisagés sur le long.

CHEMINS A PRESERVER

Au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les voies de circulation à conserver et notamment les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables.

Ces cheminements doivent être conservés. Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol susceptible de créer une rupture de la continuité piétonne ou cyclable. Sont néanmoins autorisés :

- les constructions* et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels,
- les ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés constituent des terrains identifiés au règlement graphique en vue de la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, etc.).

Ils sont répertoriés par un numéro de référence qui permet, par la consultation de la liste des emplacements réservés reportée en annexe* du règlement graphique, de prendre connaissance de l'objet, du bénéficiaire et de la surface approximative de l'emplacement réservé.

Au titre de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de ce dernier d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

BÂTIMENTS* SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les bâtiments* susceptibles de changer de destination au sein des zones agricole et naturelle.

Les bâtiments* ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination* vers l'habitat, l'hébergement touristique ou un équipement d'intérêt collectif et services publics* de type salles d'art et de spectacles, dès lors que ce changement de destination* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination* est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricole, Naturels et Forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Naturel, des Paysages et des Sites.

BÂTIMENT D'INTERET PATRIMONIAL

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement (graphiques et littérales) qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Il existe deux types d'OAP :

- ◆ **Les OAP thématiques** définissent des orientations d'aménagement relatives à des thématiques spécifiques et sont applicables à l'ensemble du territoire. Deux OAP thématiques ont été réalisées, Trame Verte et Bleue et Zone d'Activités Economiques.
- ◆ **Les OAP sectorielles** définissent des orientations d'aménagement applicables à des secteurs particuliers délimités au règlement graphique. Dans le cadre du présent PLU, elles s'appliquent aux zones AU en complément des dispositions du présent règlement, mais également au sein de zone U pour les secteurs particulièrement à enjeux.

ARTICLE 12 : MODE D'EMPLOI DE CONSULTATION DU PLU

Afin de vérifier la conformité d'un projet avec les règles du présent PLU, il est recommandé de suivre plusieurs étapes :

- 1- Dans un premier temps, il est recommandé de consulter le **règlement graphique** afin d'identifier les règles applicables au terrain d'assiette du projet ;
- 2- En parallèle, la consultation du **règlement écrit** permettra au pétitionnaire de prendre connaissance des règles applicables dans une relation de conformité aux constructions*, installations et aménagements ;
- 3- Le pétitionnaire ne doit pas oublier de s'assurer la compatibilité de son projet avec **les Orientations d'Aménagement et de Programmation** sectorielle et / ou thématique.
- 4- Enfin, il convient de se reporter aux **annexes*** qui contiennent des dispositions issues d'autres législations emportant une incidence sur l'occupation du sol. Il s'agit, notamment :
 - Des servitudes d'utilité publique ;
 - Des annexes* sanitaires ;
 - Des périmètres particuliers reportés à titre informatif.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond à la zone urbaine à vocation mixte couvrant le cœur de bourg ancien.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UC 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	UC
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✓
Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✓ (1)
Restauration	✓ (1)
Commerce de gros	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ (1)
Hôtels	✓ (1)
Autres hébergements touristiques	✓ (1)
Cinéma	✓ (1)
✓ (1) sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.	

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓ (1)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ (1)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ (1)
Salles d'art et de spectacles	✓ (1)
Équipements sportifs	✓ (1)
Lieux de culte	✓ (1)
Autres équipements recevant du public	✓ (1)
✓ (1) sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✓ (1)
Entrepôt	✗
Bureau	✓
Centre de congrès et d'exposition	✗
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓ (2)
✓ (1) sont autorisées uniquement les constructions* destinées à l'industrie de production, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat (exemples d'industrie de production : artisan-ébéniste, maçon, charpentier, carreleur, etc).	
✓ (2) sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.	

UC 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction*, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière* ;
- L'implantation* de terrains de camping ;
- L'implantation* de parcs résidentiels de loisirs, d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidence mobiles de loisirs, de résidences démontables ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars quel qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements* et exhaussements* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions* autorisées dans la zone ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux ;

UC 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs UCa et UCb, toute nouvelle opération de plus de 5 logements devra accueillir au moins 20% de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UC 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «UA 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions* principales doivent s'implanter à l'**alignement* des voies et emprises publiques** existantes, à modifier ou à créer, **ou en retrait* de 3 mètres minimum**.

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation* pour les annexes*, sous réserve que l'implantation garantisse une insertion harmonieuse de la construction dans le contexte du bâti.

Règles alternatives :

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à une seule de ces voies. Le choix de la voie pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives* et sont régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ».*

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Lorsqu'un recul* est imposé aux abords des routes départementales en application du Règlement Départemental de Voirie ;*
- Lorsqu'un recul* est nécessaire dans un objectif de limitation des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques (circulation, lutte contre l'incendie) ;*
- Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- Dans le cas de la reconstruction* d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- Lorsque des implantations* différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par L'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du Monument Historique ;*
- Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement*, l'implantation* des constructions* pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- Les extensions* des constructions* existantes ne respectant pas le recul* imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique* ou privée par décrochement. Il en est de même pour les constructions* existantes à réhabiliter et dont l'implantation* diffère de la règle générale ;*
- Dans le cadre d'une reconstruction* à l'identique d'un bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation similaire à celle existante avant la destruction peut être réalisée ;*

- *Pour des ouvrages techniques et des constructions* à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des contraintes techniques l'imposent.*

À noter :

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions* existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades* des constructions* existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

IMPLANTATION LE LONG DES AUTRES EMPRISES PUBLIQUES, NON OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Non réglementé.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions* doivent être implantées **sur au moins une limite séparative* ou en retrait* d'au moins 3 mètres.**

Pour les annexes*, aucune règle d'implantation particulière n'est édictée.

Règles alternatives

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- *Si elles sont imposées et justifiées par L'Architecte des Bâtiments de France ; et qu'elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords des Monuments Historiques ;*
- *Pour les extensions* des constructions* existantes ne respectant pas le recul* imposé. Dans ce cas, les extensions* pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique* ou privée par décrochement. Il en est de même pour les constructions* existantes à réhabiliter et dont l'implantation* diffère de la règle générale ;*
- *Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions* existantes.*
- *Une implantation* différente pourra être imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les constructions* voisines le cas échéant.*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

HAUTEUR

La hauteur* absolue maximale des constructions* principales devra être **RDC+1 niveau +C pour la zone UCa**

La hauteur* absolue maximale des constructions* principales devra être **RDC+2 niveaux +C pour la zone UCb**

La hauteur* des annexes* ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Les extensions* ne doivent pas dépasser la hauteur* de la construction* principale.

Règles alternatives :

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :*

- *Lorsque la construction* s'implantera dans un « espace interstitiel », terrain nu situé entre 2 parcelles bâties, ou lorsqu'il s'agira d'une extension* ou surélévation d'un bâtiment* existant, une hauteur* égale ou intermédiaire à celles des bâtiments* voisins ou du bâtiment* existant sera autorisée ou imposée.*
- *Le dépassement de la hauteur* maximale est autorisé :*
 - *en cas de reconstruction* et rénovation à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant ;*
 - *en cas d'extension* d'une construction* présentant une hauteur* supérieure à la règle maximale précitée (dans la limite de la hauteur* de la construction* principale dans un objectif d'harmonisation architecturale)*
 - *pour assurer une continuité avec la construction* voisine si elle a une hauteur* supérieure. .*

Le principe ne s'applique pas :

- *aux équipements publics d'intérêt collectif et de services publics sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;*
- *aux installations techniques de grande hauteur* (antennes, pylônes, châteaux d'eau...);*
- *aux dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.*

EMPRISE AU SOL LIMITEE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé pour les constructions* principales.

La somme de toutes les annexes* créées est limitée à 50m² d'emprise au sol* (hors piscine), à partir de la date d'approbation du PLU.

UC 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction* doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes* autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions* existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction*, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Les constructions* principales, leurs extensions* et leurs annexes* doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction*, ses annexes* et extensions* qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions* existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade*, forme ou couleur de toiture, clôture*), elles seront à reprendre par la nouvelle construction* ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade*, clôture*, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

FAÇADES

Tout projet de construction* devra présenter un volume, une implantation* et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments* seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes.

Les façades* arrière et latérales ainsi que les annexes* et extension* des constructions existantes devront être traitées en cohérence et harmonie avec la façade principale. Le choix des couleurs pour les matériaux de façade et de couverture se fera dans un souci d'harmonie et d'intégration dans l'environnement naturel et bâti.

Dans le cas où les constructions* ou ouvrages sont réalisés en pierres de taille, les joints devront être d'une teinte similaire à la pierre et sans surépaisseur.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

En cas de reconstruction*, réhabilitation ou extension d'un bâti ancien traditionnel :

- S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

- S'agissant du bâti de terre, les murs seront réparés ou construits selon la technique ancienne de construction des murs de bauge. Eventuellement, des rebouchages importants peuvent être réalisés par des briques ou des parpaings de terre destinés à être enduits. Les enduits des constructions en terre seront réalisés à base de chaux aérienne, sans grillage, sans souci de trop grande rectitude. Les enduits ciment sont proscrits.

PERCEMENTS

Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

En cas de reconstruction*, réhabilitation ou extension d'un bâti ancien traditionnel :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, on devra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine.

Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages). Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

TOITURES

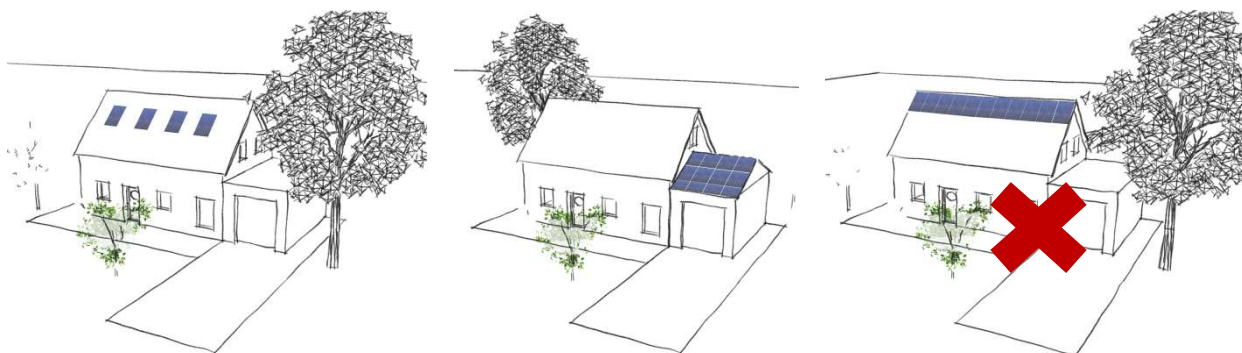
La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux qui reprendront les caractéristiques des bâtiments* anciens avoisinants.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

Les extensions* et annexes* des constructions* peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Au sein du périmètre des abords des Monuments Historiques, la mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

Ainsi, l'installation des panneaux photovoltaïques devra être privilégiée soit sur des annexes* de hauteur* inférieure à la construction* principale, de préférence non visible depuis l'espace public, soit sur la toiture du bâtiment* principal en alignement* avec les baies des façades*. Il est recommandé de regrouper les panneaux afin d'éviter leur mitage. Les capteurs de teintes sombres uniformes et de finition mate sont à privilégier.



La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques, et sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France si la construction se situe au sein du périmètre des abords des Monuments Historiques.

CLOTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture* en bordure de voie ou d'emprise publique* peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur*.

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures* :

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures* adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures** en limite de voie ou d'emprise publique*, les clôtures* en limites séparatives* et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Dans les opérations d'ensemble, le type de clôture* doit faire l'objet d'un projet précis et cohérent assurant des transitions qualitatives entre les espaces collectifs et privés.

La démolition partielle ou totale d'une clôture* existante de qualité, composée par des murs en pierres, est interdite sauf :

- Pour la réalisation d'un accès ;
- Pour la réalisation d'une construction* à l'alignement* des voies et emprises publiques.

Hauteur* maximale sur voies et emprises publiques : La hauteur* maximale totale de la clôture* ne pourra excéder 1,20 mètre. Cette dernière peut comprendre :

- Soit un mur plein en maçonnerie traditionnelle ;
- Soit une haie vive d'essences locales diversifiées.

Les clôtures* de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures* qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les clôtures* de haies vives devront recourir à des essences locales.

Une hauteur différente de la hauteur* maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :*

- *Pour la réfection et/ou l'extension* de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur* supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*
- *Pour la réalisation de nouvelles clôtures* semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes régulièrement édifiées*
- *Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique*
- *Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.)*
- *Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).*

Hauteur* maximale sur les limites séparatives* : La hauteur* maximale totale de la clôture* ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures* de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures* qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les clôtures* de haies vives devront recourir à des essences locales.

En limites séparatives* visibles depuis le domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture* en façade* principale sera recherché.

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'architecture et la volumétrie des constructions* anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitation*, extensions*, etc. Les travaux d'aménagement et d'extension* sur une construction* existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle s'intègre.

En cas de réhabilitation* et de rénovation, il conviendra de respecter l'harmonie et les éléments architecturaux des constructions* d'origine. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade*.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades* et des décors d'origine.

UC 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

Tout projet de construction* devra respecter un coefficient de non imperméabilisation minimal de 20% de la superficie de l'unité foncière*.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension*, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Les espèces invasives exotiques avérées telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est nécessaire de se référer à la liste figurant en annexe.

UC 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone UE est une zone d'extension urbaine destinée à recevoir de l'habitat, des services et des activités. Elle correspond aux extensions pavillonnaires. Elle comprend deux secteurs UEa et UEb, chacun caractérisé par une hauteur différente.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UE 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	UE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✓
Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✓ (1)
Restauration	✓ (1)
Commerce de gros	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ (1)
Hôtels	✓ (1)
Autres hébergements touristiques	✓ (1)
Cinéma	✓ (1)
✓ (1) sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.	

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓ (1)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ (1)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ (1)
Salles d'art et de spectacles	✓ (1)
Équipements sportifs	✓ (1)
Lieux de culte	✓ (1)
Autres équipements recevant du public	✓ (1)
✓ (1) sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✓ (1)
Entrepôt	✗
Bureau	✓
Centre de congrès et d'exposition	✗
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓ (2)
✓ (1) sont autorisées uniquement les constructions* destinées à l'industrie de production, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat (exemples d'industrie de production : artisan-peintre, artisan-ébéniste, maçon, charpentier, carreleur, etc.) ✓ (2) sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.	

UE 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction*, excepté pour les besoins propres à l'habitation de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière* ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- L'implantation* de terrains de camping ;
- L'implantation* de parcs résidentiels de loisirs, d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidence mobiles de loisirs, de résidences démontables ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars quel qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements* et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions* autorisées dans la zone ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux.

UE 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article « UE 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions* principales doivent s'implanter **à l'alignement* des voies et emprises publiques** existantes, à modifier ou à créer **ou en retrait* de 3 mètres minimum**.

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation* pour les annexes*.

Règles alternatives :

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à une seule de ces voies. Le choix de la voie pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives* et sont régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ».*

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- Lorsqu'un recul* est imposé aux abords des routes départementales en application du Règlement Départemental de Voirie ;*
- Lorsqu'un recul* est nécessaire dans un objectif de limitation des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques (circulation, lutte contre l'incendie) ;*
- Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- Dans le cas de la reconstruction* d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- Lorsque des implantations* différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par L'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du Monument Historique ;*
- Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement*, l'implantation* des constructions* pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation* bâtie. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation* ;*
- Les extensions* des constructions* existantes ne respectant pas le recul* imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique* ou privée par décrochement. Il en est de même pour les constructions* existantes réhabilitées et dont l'implantation* diffère de la règle générale ;*

- *Pour des ouvrages techniques et des constructions* à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des contraintes techniques l'imposent ;*
- *Dans le cas de parcelles enclavées ou de constructions en second rideau, une implantation en retrait de la voirie sans définition de distance minimale est possible.*

À noter :

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur la commune :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions* existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades* des constructions* existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

PAR IMPLANTATION LE LONG DES AUTRES EMPRISES PUBLIQUES, NON OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Non réglementé.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions* principales doivent être implantées en limite séparative* ou en retrait* d'au moins 3 mètres.

Les annexes* peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- *Si elles sont imposées et justifiées par L'Architecte des Bâtiments de France ; et qu'elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords des Monuments Historiques ;*
- *Dans le cas de la reconstruction* d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *Pour les extensions* des constructions* existantes ne respectant pas le recul* imposé. Dans ce cas, les extensions* pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique* ou privée par décrochement. Il en est de même pour les constructions* existantes à réhabiliter et dont l'implantation* diffère de la règle générale*
- *Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions* existantes*
- *Une implantation* différente pourra être imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les constructions* voisines le cas échéant.*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

EMPRISE AU SOL

La somme des annexes* créées (hors piscines) est limitée à 50 m² d'emprise au sol*, à partir de la date d'approbation du PLU.

HAUTEUR

La hauteur* des constructions* principales ne doit pas RDC + C pour la zone UEa et RDC + 1 + C pour le secteur UEb.

La hauteur* des annexes* ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

Les extensions* ne doivent pas dépasser la hauteur* de la construction principale.

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :*

- *En cas de reconstruction* et rénovation à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant ;*
- *En cas d'extension* d'une construction* présentant une hauteur* supérieure à la règle maximale précitée (dans la limite de la hauteur* de la construction* principale dans un objectif d'harmonisation architecturale) ;*
- *Pour assurer une continuité avec une habitation existante sur une parcelle contigüe, ou sur le même terrain, si elle a une hauteur* supérieure.*

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :*

- *Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseur, cheminées, etc.) ;*
- *Les installations techniques de grande hauteur* (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;*
- *Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture.*

UE 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction* doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes* autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions* existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction*, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Les constructions* principales, leurs extensions* et leurs annexes* doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction*, ses annexes* et extensions* qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions* existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade*, forme ou couleur de toiture, clôture*), elles seront à reprendre par la nouvelle construction* ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade*, clôture*, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

FAÇADES

Tout projet de construction* devra présenter un volume, une implantation* et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments* seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes.

Les matériaux suivants sont interdits :

- La tôle ondulée
- Le fibrociment
- Le béton
- La maçonnerie non enduite

Les façades* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles.

Dans le cas où les constructions* ou ouvrages sont réalisés en pierres de taille, les joints devront être d'une teinte similaire à la pierre et sans surépaisseur.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien, afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. 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, ...).

Une exception pourra être faite pour les projets d'une grande richesse architecturale.

PERCEMENTS

Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation ou réhabilitation* d'une constructions existante sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

TOITURES

En zone UEa : Les volumes principaux des habitations sont à double pente. Seules les croupettes sont autorisées. Les pentes des toitures sont comprises entre 35° et 40°. D'autres toitures sont autorisées pour les volumes secondaires.

Les toitures-terrasses* sont interdites, ainsi que les toitures courbes.

Les toitures seront réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

En zone UEb : Les toitures des constructions* à usage d'habitation, hors extension* et annexe*, sont composées de deux ou quatre pans principaux (dont la pente est comprise entre 40° et 50°) dont le degré de pente est cohérent avec l'existant. Les toitures courbes sont interdites.

Les toitures-terrasses* sont autorisées uniquement sur les extensions* et les annexes*.

Les matériaux utilisés pour la toiture devront être du même coloris que l'ardoise et être en harmonie avec l'environnement existant.

Les toitures en zinc et en bac acier sont interdites, excepté pour les toitures-terrasses* autorisées en zone UEb, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites

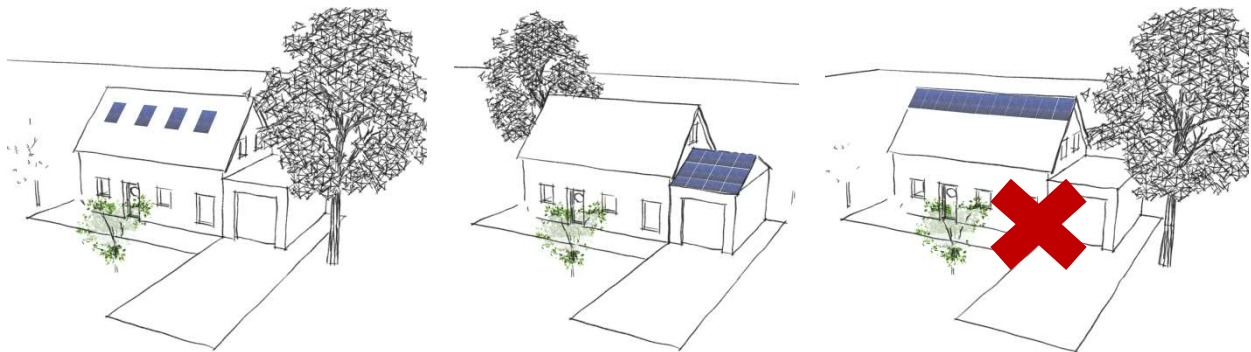
Les extensions*, annexes* des constructions* et les équipements d'intérêt collectif peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Une exception à ces règles pourra être faite pour les projets de construction* qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Au sein du périmètre des abords des Monuments Historiques, la mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition :

- d'être intégrés dans la toiture
- qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

Ainsi, l'installation des panneaux photovoltaïques devra être privilégiée soit sur des annexes* de hauteur* inférieure à la construction* principale, de préférence non visible depuis l'espace public, soit sur la toiture du bâtiment* principal en alignement* avec les baies des façades*. Il est recommandé de regrouper les panneaux afin d'éviter leur mitage. Les capteurs de teintes sombres uniformes et de finition mate sont à privilégier.



La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques, et sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France si la construction se situe au sein du périmètre des abords des Monuments Historiques.

CLOTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture* en bordure de voie ou d'emprise publique* peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur*.

La clôture* doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures* :

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures* adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures* en limite de voie ou d'emprise publique*, les clôtures* en limites séparatives* et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Dans les opérations d'ensemble, le type de clôture* doit faire l'objet d'un projet précis et cohérent assurant des transitions qualitatives entre les espaces collectifs et privés.

La démolition partielle ou totale d'une clôture* existante de qualité, composée par des murs en pierres, est interdite sauf :

- Pour la réalisation d'un accès ;
- Pour la réalisation d'une construction* à l'alignement* des voies et emprises publiques.

Hauteur* maximale sur voies et emprises publiques : La hauteur* maximale totale de la clôture* ne pourra excéder 1,80 mètre. Cette dernière peut comprendre :

- Un mur d'une hauteur* maximale de 1,20 mètre surmonté d'un dispositif à clair voie éventuellement complété d'une haie vive
- Un mur plein d'une hauteur* maximale de 1,20 mètre
- Une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive
- Une haie vive d'essences locales diversifiées

Les clôtures* de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures* qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les clôtures* de haies vives devront recourir à des essences locales.

Une hauteur différente de la hauteur* maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :*

- *Pour la réfection et/ou l'extension* de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur* supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*
- *Pour la réalisation de nouvelles clôtures* semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes régulièrement édifiées*
- *Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique*
- *Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.)*
- *Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).*

Hauteur* maximale sur les limites séparatives* : La hauteur* maximale totale de la clôture* ne pourra excéder 2 mètres. Cette dernière peut comprendre :

- Un mur plein d'une hauteur* maximale de 1,60 mètre ;
- Un mur d'une hauteur* maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à clair voie ou plein, éventuellement complété d'une haie vive ;
- Un dispositif à clair voie ou plein, éventuellement complété d'une haie vive ;
- Une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Les clôtures* de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures* qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les clôtures* de haies vives devront recourir à des essences locales.

En limites séparatives* visibles depuis le domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture* en façade* principale sera recherché.

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'architecture et la volumétrie des constructions* anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitation*, extensions*, etc.

En cas de réhabilitation* et de rénovation, il conviendra de respecter l'harmonie et les éléments architecturaux des constructions* d'origine. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade*.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades* et des décors d'origine.

UE 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

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

Tout projet de construction* devra respecter un coefficient de non imperméabilisation minimal de 20% de la superficie de l'unité foncière*.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension*, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Les espèces invasives exotiques avérées telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est nécessaire de se référer à la liste figurant en annexe.

UE 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UL 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	UL
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✗
Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✗
Restauration	✗
Commerce de gros	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
Hôtels	✓
Autres hébergements touristiques	✓
Cinéma	✗
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salles d'art et de spectacles	✓

Équipements sportifs	✓
Lieux de culte	✓
Autres équipements recevant du public	✓
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✗
Entrepôt	✗
Bureau	✗
Centre de congrès et d'exposition	✗
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

UL 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction*, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière* ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les affouillements* et exhaussements* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions* autorisées dans la zone ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux.

Sont admis, 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 ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont autorisées sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions et aménagements légers liés aux loisirs et activités de plein air.

UL 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UL 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article « UL 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques et voies.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

HAUTEUR

La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent et ne doivent pas dépasser 12 mètres.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.)
- Les installations techniques dont le processus industriel nécessite une grande hauteur.

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :

- En cas de reconstruction* et de rénovation à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment* existant ;
- En cas d'extension d'une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale précitée, dans la limite de la hauteur de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale ;
- Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur supérieure.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

UL 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

FAÇADES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments* seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète. Le choix des couleurs pour les matériaux de façades et de couverture s'effectuera dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site. De manière générale, le recours à des tonalités de couleur neutres doit être privilégié pour le traitement des façades.

Les constructions perceptibles depuis la rocade devront révéler une image valorisante pour le parc.

Un traitement en cohérence et en harmonie des façades arrière et latérales avec la façade principale devra être effectué.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (tels que la brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les matériaux extérieurs de constructions utilisés doivent éviter tout phénomène de réverbération vis-à-vis des habitations existantes et à venir.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

TOITURES

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

L'utilisation du fibrociment est interdite tout comme le chaume, la tôle ondulée et le cuivre.

CLOTURES

Clôtures sur voies et emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives :

Les murs de clôtures existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise pour la création d'un accès. Les clôtures constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales.

Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux de type toile et film plastique ou ciment moulé est interdit pour les clôtures en limite du domaine public. Une harmonie est imposée entre le portail, la pile et la clôture.

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 1,80 mètres. Elle doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager. La clôture devra être végétalisée.

UL 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

Tout projet de construction devra respecter un coefficient de non imperméabilisation minimal de 30% de la superficie de l'unité foncière.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

UA 2.4 / STATIONNEMENT

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Être constitué d'un revêtement au sol perméable favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une trame végétale afin de limiter leur impact visuel.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE ULGV

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ULGV 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	ULGV
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✗
Hébergement	✗
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✗
Restauration	✗
Commerce de gros	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
Hôtels	✗
Autres hébergements touristiques	✗
Cinéma	✗
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗

Salles d'art et de spectacles	x
Équipements sportifs	x
Lieux de culte	x
Autres équipements recevant du public	✓
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	x
Entrepôt	x
Bureau	x
Centre de congrès et d'exposition	x
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

ULGV 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction*, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière* ;
- Le stockage extérieur et le dépôt de véhicules ;
- L'implantation* de parcs résidentiels de loisirs, d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidence mobiles de loisirs ;
- Les affouillements* et exhaussements* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions* autorisées dans la zone ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux ;

Sont autorisés les usages et activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars ;
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des aires de grand passage ainsi que les équipements collectifs qui s'y rattachent ;
- L'accueil des projets d'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites ;
- L'installation de panneaux photovoltaïques au sol.

ULGV 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ULGV 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article « ULGV 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

HAUTEUR

La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone **UA** a pour vocation principale l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...) qui compte tenu de leur nature, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Elle comprend également le **sous-secteur UAa** qui est principalement destinée à accueillir les activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux compatibles avec la fonction administrative, la fonction d'ordre économique, associatifs, sportifs, culturel et de loisirs. Un **sous-secteur UAb** est également identifié. Il correspond à une zone urbaine à vocation principale économique, à proximité de logement, qui est affectée au stockage de matériaux.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UA 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	UA	UAa	UAb
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole	✗	✗	✗
Exploitation forestière	✗	✗	✗
HABITATION			
Logement	✓ (1)	✓ (1)	✗
Hébergement	✗	✗	✗
✓ (1) sont autorisées les nouvelles constructions à usage d'habitation strictement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone à condition qu'elles soient intégrées à l'enveloppe du bâtiment d'activité et qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage commercial, de services, ou de bureaux auxquelles elles se rattachent. Leur surface de plancher ne pourra être supérieure à 50 m². Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol maximum de 50 m².			
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	✓ (2)	✓ (2)	✗
Restauration	✓ (1)	✓ (1)	✗

Commerce de gros	✓	✓	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ (1)	✓ (1)	✗
Hôtels	✓ (1)	✓ (1)	✗
Autres hébergements touristiques	✓ (1)	✓ (1)	✗
Cinéma	✗	✗	✗
✓ (1) sous réserve que les installations sont nécessaires au fonctionnement de la zone ✓ (2) seule sont autorisées les activités artisanales de production de transformation, de réparation ou de prestations de service			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓ (1)	✓ (1)	✗
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ (1)	✓ (1)	✓ (1)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ (1)	✓ (1)	✗
Salles d'art et de spectacles	✓ (1)	✓ (1)	✗
Équipements sportifs	✓ (1)	✓ (1)	✗
Lieux de culte	✓ (1)	✓ (1)	✗
Autres équipements recevant du public	✓ (1)	✓ (1)	✗
✓ (1) sous réserve d'être compatibles avec les constructions, installations et activités existantes dans la zone			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	✓	✓ (2)	✗
Entrepôt	✓ (1)	✓ (2)	✗
Bureau	✓	✓ (2)	✗
Centre de congrès et d'exposition	✗	✓	✗
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓ (3)	✓ (3)	✗
✓ (1) sous réserve que les constructions autorisées soient directement liées à la vocation de la zone. ✓ (2) sous réserve que les constructions et installations autorisées soient nécessaires et directement liées à la nature du parc de l'Aumallerie et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter les pollutions et nuisances de toute nature. ✓ (3) sous réserve que les constructions sont nécessaires au fonctionnement de la zone.			

UA 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière ;
- Les terrains de camping ;

- L'implantation de parcs résidentiels de loisirs, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidence mobiles de loisirs, de résidences démontables ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars quel qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux ;
- En zone UAa et UAb, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement ;
- En zone UAa, toute forme de stockage extérieur ou de dépôt est interdite.

Sont autorisées sous conditions les usages et activités suivants en zone UA :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement sera possible aux conditions cumulatives suivantes :
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Sont autorisées sous conditions les usages et activités suivants en zone UAb :

- Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites les aménagements, les installations et utilisations du sol nécessaires au stockage et liés à des activités économiques ;
- Sont admis, 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 ultérieures relatives au maintien de la sécurité ;
- Sont admis l'installation de panneaux photovoltaïques au sol.

Sont autorisées sous conditions les usages et activités suivants en zone UA :

- Sous réserve que le stockage ou dépôt soit lié et nécessaire à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère, ils peuvent alors être autorisés.

UA 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «UA 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Les constructions doivent être implantées en **recul d'au moins 5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Règles alternatives :

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Lorsqu'un recul est imposé aux abords des routes à grande circulation : 30 mètres de l'axe de la Route Nationale 12 pour les constructions nouvelles en vertu de l'étude de dérogation à la Loi Barnier (annexée au présent PLU) ;*
- *Lorsqu'un recul est nécessaire dans un objectif de limitation des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques (circulation, lutte contre l'incendie...) ;*
- *Dans le cas de l'extension ou la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise.*

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.), ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 5 mètres.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

HAUTEUR

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

UA 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

FAÇADES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments* seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète. Le choix des couleurs pour les matériaux de façades et de couverture s'effectuera dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site, en particulier en cohérence avec les teintes d'enseignes et de logos présents sur la parcelle. De manière générale, le recours à des tonalités de couleur neutres doit être privilégié pour le traitement des façades.

Les constructions perceptibles depuis la rocade devront révéler une image valorisante pour le parc.

Un traitement en cohérence et en harmonie des façades arrière et latérales avec la façade principale devra être effectué.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (tels que la brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les matériaux extérieurs de constructions utilisés doivent éviter tout phénomène de réverbération vis-à-vis des habitations existantes et à venir.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

TOITURES

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

L'utilisation du fibrociment est interdite.

CLOTURES

Clôtures sur voies et emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives : Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'emprise publique* peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La hauteur maximale totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres, sauf contrainte technique ou environnementale.

Les clôtures de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit s'ils ne sont pas enduits ou peints.

En limite séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

En zone UA, La clôture peut comprendre :

- Soit un grillage, doublé d'une haie vive
- Soit une haie vive

En zone UAa : les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie vive / plantations.

Les dispositifs occultants ne sont pas autorisés.

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique*, les clôtures en limites séparatives et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, filet, film plastique et plexiglass sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- *Pour la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;*
- *Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;*
- *Pour des parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;*
- *Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;*

UA 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

Tout projet de construction devra respecter un coefficient de non imperméabilisation minimal de 20% de la superficie de l'unité foncière.

En zone UAa : Un coefficient de non imperméabilisation minimal de 20% devra être respecté à l'échelle de l'ensemble du sous-secteur UAa

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Être constitué d'un revêtement au sol perméable favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une trame végétale afin de limiter leur impact visuel.

Dans le sous-secteur UAa, les aires de stockage ou de dépôt doivent être intégrées dans les constructions pour les bâtiments implantés en façade de la Route Nationale 12.

Les espèces invasives exotiques avérées telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est nécessaire de se référer à la liste figurant en annexe.

UA 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

En zone UA, Toute aire de stationnement doit répondre obligatoirement au minimum à l'un des 2 critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Être constituée d'un revêtement au sol perméable favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques

En zone UAa : Toute aire de stationnement doit répondre obligatoirement au minimum à l'un des 2 critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Être constituée d'un revêtement au sol perméable favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Rappel du code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, «les orientations d'aménagement» et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUL

La zone 1AUL est un secteur suffisamment équipée en périphérie où est prévu à court ou moyen terme l'aménagement des espaces réservés aux équipements et loisirs. L'ensemble des constructions, usages et affectations des sols autorisés dans la zone doivent être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AUL 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	1AUL
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✗
Hébergement	✗
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✗
Restauration	✗
Commerce de gros	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
Hôtels	✗
Autres hébergements touristiques	✗
Cinéma	✗

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓ (1)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ (1)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
Salles d'art et de spectacles	✗
Équipements sportifs	✓ (1)
Lieux de culte	✓ (1)
Autres équipements recevant du public	✓ (1)
✓ (1) sous réserve que les constructions* autorisées soient directement liées à la vocation de la zone et ne résultent pas pour le voisinage d'une aggravation des dangers ou nuisances	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✗
Entrepôt	✓ (1)
Bureau	✗
Centre de congrès et d'exposition	✗
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗
✓ (1) sous réserve que les constructions* autorisées soient directement liées à la vocation de la zone et ne résultent pas pour le voisinage d'une aggravation des dangers ou nuisances	

1AUL 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction*, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière* ;
- L'implantation* de terrains de camping ;
- L'implantation* de parcs résidentiels de loisirs, d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidence mobiles de loisirs, de résidences démontables ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars quel qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements* et exhaussements* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions* autorisées dans la zone ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.

1AUL 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUL 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «1AUL 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

PAR IMPLANTATION LE LONG DES AUTRES EMPRISES PUBLIQUES, NON VEHICULEES

Non réglementé.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

HAUTEUR

Non réglementé.

1AUL 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction* doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes* autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions* existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction*, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Les constructions* principales, leurs extensions* et leurs annexes* doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction*, ses annexes* et extensions* qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions* existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade*, forme ou couleur de toiture, clôture*), elles seront à reprendre par la nouvelle construction* ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade*, clôture*, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

FAÇADES

Non réglementé.

PERCEMENTS

Non réglementé.

TOITURES

Non réglementé.

CLOTURES

Non réglementé.

1AUL 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

Tout projet de construction* devra respecter un coefficient de non imperméabilisation minimal de 30% de la superficie de l'unité foncière*.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension*, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Les espèces invasives exotiques avérées telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est nécessaire de se référer à la liste figurant en annexe.

1AUL 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUa

La zone 1AUa est une zone à vocation principale d'activités économiques, à court ou moyen terme. Il convient de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables aux secteurs classés en zone à urbaniser.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AUa 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	1AUa
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✓ (1)
Hébergement	✗
✓ (1) sont autorisées les nouvelles constructions à usage d'habitation strictement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone à condition et qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage commercial, de services, ou de bureaux auxquelles elles se rattachent. Leur surface de plancher ne pourra être supérieure à 50 m². Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limites d'une emprise au sol maximum de 50 m².	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✓ (2)
Restauration	✓ (1)
Commerce de gros	✓
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ (1)
Hôtels	✓ (1)
Autres hébergements touristiques	✓ (1)

Cinéma	
✓ (1) sous réserve que les installations sont nécessaires au fonctionnement de la zone ✓ (2) sous réserve que les installations soient nécessaires au fonctionnement de la zone et présentent une surface de vente supérieure à 400 m² (seuil minimal issu du DOO du SCoT) Sont seulement autorisés : les activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓ (1)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ (1)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ (1)
Salles d'art et de spectacles	✓ (1)
Équipements sportifs	✓ (1)
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	✓ (1)
✓ (1) sous réserve d'être compatibles avec les constructions, installations et activités existantes dans la zone	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✓
Entrepôt	✓ (1)
Bureau	✓
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓ (2)
✓ (1) sous réserve que les constructions autorisées soient directement liées à la vocation de la zone ✓ (2) sous réserve que les installations sont nécessaires au fonctionnement de la zone	

1AUa 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière ;
- Les terrains de camping ;
- L'implantation de parcs résidentiels de loisirs, d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidence mobiles de loisirs, de résidences démontables ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars quel qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières ;

- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux.

Sont autorisées sous conditions les usages et activités suivants en zone 1AUa:

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement sera possible aux conditions cumulatives suivantes :
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Sous réserve que le stockage ou dépôt soit lié et nécessaire à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère, ils peuvent alors être autorisés.

1AUa 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUa 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article « UE 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Les constructions doivent être implantées en **recul d'au moins 5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- *Lorsqu'un recul* est imposé aux abords des routes départementales à grande circulation ;*
- *Lorsqu'un recul* est nécessaire dans un objectif de limitation des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques (circulation, lutte contre l'incendie...)*
- *Dans le cas de l'extension* ou la réhabilitation* d'une construction* existante dont l'implantation* diffère de la règle, une implantation* en continuité du bâti préexistant est permise.*

-

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

HAUTEUR

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé. Une dérogation sera possible en cas d'impossibilité technique.

1AUa 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction* doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes* autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions* existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction*, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Est interdit (en façade*, clôture*, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

FAÇADES

Tout projet de construction* devra présenter un volume, une implantation* et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions* voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments* seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction* traditionnelle de la région. Le choix des couleurs pour les matériaux de façades* et de couverture s'effectuera dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site, en particulier en cohérence avec les teintes d'enseignes et de logos présents sur la parcelle.

Les constructions* perceptibles depuis la rocade devront révéler une image valorisante pour le parc.

Un traitement en cohérence et en harmonie des façades* arrière et latérales avec la façade* principale devra être effectué.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (tels que la brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (tels que la brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction*, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade* ou de la toiture.

TOITURES

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

L'utilisation du fibrociment est interdite.

CLOTURES

Clôtures sur voies et emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives :

La hauteur* maximale totale de la clôture* ne pourra excéder 2 mètres, sauf contrainte technique ou environnementale.

Les clôtures* de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit s'ils ne sont pas enduits ou peints.

En limite séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture* en façade* principale sera recherché.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture* en bordure de voie ou d'emprise publique* peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur*.

La clôture* peut comprendre :

- Une grille ou un grillage ; doublé d'une haie vive
- Une haie vive

La clôture* doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures* :

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures* adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures* en limite de voie ou d'emprise publique*, les clôtures* en limites séparatives* et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures* de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, filet, film plastique et plexiglass sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Une hauteur différente de la hauteur* maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :*

- *Pour la réalisation de nouvelles clôtures* semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes régulièrement édifiées ;*
- *Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;*
- *Pour des parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;*
- *Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;*

1AUa 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

Tout projet de construction* devra respecter un coefficient de non imperméabilisation minimal de 10% de la superficie de l'unité foncière*.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension*, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Être constitué d'un revêtement au sol perméable favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une trame végétale afin de limiter leur impact visuel.

Les espèces invasives exotiques avérées telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est nécessaire de se référer à la liste figurant en annexe.

1AUa 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUa

La zone 2AUa est une zone à vocation principale d'activités économiques, à long terme.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2AUa 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Non réglementé

2AUa 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone à vocation d'activités économiques est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du présent PLU.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, sont uniquement autorisés :

- Les affouillements* et exhaussements* de sols, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à la sécurité incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à toutes autres occupations et utilisations autorisées dans la zone ;
- La création ou l'extension* des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions* ;
- L'aménagement de liaisons douces.

2AUa 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2AUa 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

IMPLANTATION LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

PAR IMPLANTATION LE LONG DES AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

HAUTEUR*

Non réglementé.

2AUa 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Non réglementé.

FAÇADES

Non réglementé.

PERCEMENTS

Non réglementé.

TOITURES

Non réglementé.

CLOTURES

Non réglementé.

2AUa 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

Non réglementé.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

2AUa 2.4 / STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel 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.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions* quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

	A
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✓ (1)
Exploitation forestière	✗
✓ (1) sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole conformément à l'article R151-23 Code de l'urbanisme). Sont également autorisés 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 L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. A défaut, elles sont interdites.	
HABITATION	
Logement	✓ (1)
(1) sont autorisés, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : ► Les nouveaux logements sous réserve : – d'être destinés au logement des exploitants en activité dont la présence permanente est liée et nécessaire à l'exploitation agricole au regard de sa taille et de sa nature ; – avoir une emprise au sol maximale se situant entre 100 et 150 m² d'emprise au sol, pour un logement de fonction neuf ; – d'être implantés dans un périmètre de 50 mètres à partir de la limite de l'emprise au sol* des constructions* composant le siège d'exploitation ; – que la construction* des bâtiments* agricoles précède ou s'effectue simultanément à celle du logement ; – dans la limite d'un seul logement par exploitation (sauf dans le cas de formes juridiques sociétaires, à condition d'en démontrer le besoin) ; Un seul logement de fonction est autorisé par site de production nécessitant une présence permanente et ce, quelle que soit la forme juridique de l'exploitation	

► Les extensions* et annexes* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant la destination d'habitation, sous réserve : – de ne pas créer de nouveaux logements ; – de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol* pour les extensions* – de ne pas excéder 60 m² pour les annexes* (piscines comprises); – d'être situées à 20 mètres maximum du logement auquel elles se rattachent ; – d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant ; – de respecter une inter-distance les extensions et annexes aux bâtiments agricoles existants, sans être inférieure à 100 m. ou de la cessation des activités agricoles depuis plus de 2 ans, situées dans un périmètre de moins de 100 m. ► L'édification d'un local de permanence nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti...) sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension* d'un des bâtiments* faisant partie du corps principal et que la surface de plancher* ne dépasse pas cinquante mètres carrés (50 m²). ► Est autorisé le changement de destination de bâtiments* existants vers l'habitation sous réserve d'être identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et à condition d'obtenir un avis favorable de la CDPENAF en zone agricole.	
Hébergement	x
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	x
Restauration	✓ (1)
Commerce de gros	x
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
Hôtels	x
Autres hébergements touristiques	✓ (1)
Cinéma	x
✓ (1) Sont autorisés la restauration, l'aménagement avec changement de destination* à vocation autre qu'industrielle, ainsi que leur extension* à condition qu'elle n'engendre pas la réduction des interdistances avec les bâtiments* et installations agricoles des sièges d'exploitation en activité.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x
Salles d'art et de spectacle	x
Équipements sportifs	x
Lieux de culte	x
Autres équipements recevant du public	x
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	x
Entrepôt	x

Bureau	✓ (1)
Centre de congrès et d'exposition	✗
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗
✓ (1) : Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires, etc.), sous réserve : - d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole en place ; - dans la limite d'un local de permanence par exploitation ; - dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*.	

A 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements* et exhaussements* de sols, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction*, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;
- les affouillements et exhaussements de sol directement liés ou nécessaires à une destination ou sous-destination autorisées dans le secteur ;

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits les usages et activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction*, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière ;
- L'implantation* de parcs résidentiels de loisirs, d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidence mobiles de loisirs, de résidences démontables ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars quel qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux.

Dans le secteur A, sont autorisées sous conditions les usages et activités suivants :

Le changement de destination* des bâtiments* agricoles existants à la date d'approbation du PLU est autorisé lorsqu'il est identifié au règlement graphique.

- Les installations et constructions* destinées aux autres activités de diversification à condition :
 - d'être accessoires à l'exploitation agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...),
 - si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation, d'être à plus de 100 mètres de bâtiments* agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Dans les **secteurs A** les constructions* (y compris les annexes*) doivent s'implanter en recul* de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Règles alternatives :

Dans l'ensemble de la zone A :

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- *Lorsqu'il existe sur des parcelles contigües ou, sur le même terrain, des constructions* édifiées différemment dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- *Dans le cas de l'extension* ou de la réhabilitation* d'une construction* existante dont l'implantation* diffère de la règle, une implantation* en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Lorsqu'un recul* est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité ;*
- *Aux abords des routes départementales en application du règlement de la voirie départementale.*

À noter :

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions* existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades* des constructions* existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions* principales peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*. Dans le cas d'une implantation* en retrait*, il doit être d'au moins 3 mètres.

Les annexes* à l'habitation peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*. Dans le cas d'une implantation* en retrait*, il doit être d'au moins 1 mètre.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- *Dans le cas de l'extension* ou de la réhabilitation* d'une construction* existante dont l'implantation* diffère de la règle, une implantation* en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions* existantes.*
- *Pour l'implantation* d'équipements d'intérêt collectif et liés aux services publics*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL

Dans le secteur A : emprise au sol maximale comprise entre 100 et 150 m² d'emprise au sol, pour un logement de fonction neuf ;

L'emprise au sol* des locaux de gardiennage complémentaire à une exploitation agricole ne peut dépasser une surface plancher* de 30m².

L'emprise au sol* des extensions* des habitations* existantes ne peut dépasser 50m².

Les annexes* des logements ne pourront dépasser une emprise au sol* de 60 m².

HAUTEUR

Pour les constructions* à destination d'habitation

La hauteur* des constructions* principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit* ou à l'acrotère* et 9 mètres au point le plus haut de la construction*.

La hauteur* des annexes* ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

Les extensions* ne doivent pas dépasser la hauteur* de la construction* principale.

Pour les autres constructions* :

- La hauteur* des constructions* devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent.
- De manière générale, les constructions* doivent respecter le gabarit* général de la zone de façon à créer une suite homogène de constructions*.
- Les logements de fonction ne pourront dépasser la hauteur* de la construction* principale

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :*

- *En cas de reconstruction* et rénovation à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant ;*
- *En cas d'extension* d'une construction* présentant une hauteur* supérieure à la règle maximale précitée (dans la limite de la hauteur* de la construction* principale dans un objectif d'harmonisation architecturale) ;*

- Pour assurer une continuité avec une habitation existante sur une parcelle contigüe, ou sur le même terrain, si elle a une hauteur* supérieure.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :*

- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseur, cheminées, etc.) ;
- Les installations techniques de grande hauteur* (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture.

A 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction* doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes* autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions* existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Les constructions* principales, leurs extensions* et leurs annexes* doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction*, ses annexes* et extensions* qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

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 des constructions* existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade*, forme ou couleur de toiture, clôture*), elles seront à reprendre par la nouvelle construction* ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade*, clôture*, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

FAÇADES

Pour l'ensemble des constructions*

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes.

Les couleurs et aspects des matériaux pour les bâtiments* principaux et annexes* s'accorderont entre eux et avec les autres bâtiments* présents sur le site.

Pour les constructions* à destination d'habitation

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés. La teinte des enduits doit correspondre à celles des coloris traditionnels. La couleur dominante de la construction est à harmoniser avec les couleurs des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Le blanc pur est interdit. Les enduits à relief, ainsi que la peinture des façades* sont interdits.

Les teintes criardes vert, bleu, jaune, rose... ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites.

Les façades* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles.

Dans le cas où les constructions* ou ouvrages sont réalisés en pierres de taille, les joints devront être d'une teinte similaire à la pierre et sans surépaisseur.

En cas de reconstruction*, réhabilitation ou extension d'un bâti ancien traditionnel, s'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

PERCEMENTS

Pour les constructions* à destination d'habitation

La couleur des menuiseries (fenêtres, volets, lucarnes), doit être de ton doux. Le ton bois est également autorisé.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Les éléments étrangers à la région sont interdits (poteaux...)

Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation ou réhabilitation* d'une construction* existante sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

En cas de reconstruction*, réhabilitation ou extension d'un bâti ancien traditionnel, les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

TOITURES

Pour les constructions* à destination d'habitation

Les volumes principaux des habitations sont à double pente. Seules les croupettes sont autorisées. Les pentes des toitures sont comprises entre 35° et 40°. D'autres toitures sont autorisées pour les volumes secondaires.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les toitures monopentes ne sont admises uniquement pour les annexes. Les toitures terrasses* ne sont admises que pour les extensions et annexes.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites. Les toitures en zinc et en bac acier sont interdites, excepté pour les toitures terrasses*.

Les extensions* et annexes* des constructions* peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse*, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

Ainsi, l'installation des panneaux photovoltaïques devra être privilégiée soit sur des annexes* de hauteur* inférieure à la construction* principale, de préférence non visible depuis l'espace public, soit sur la toiture du bâtiment* principal en alignement* avec les baies des façades*. Il est recommandé de regrouper les panneaux afin d'éviter leur mitage. Les capteurs de teintes sombres uniformes et de finition mate sont à privilégier.

Pour les autres constructions*

Les toitures sont composées de deux versants. Les toits terrasses* ne sont pas autorisés.

Les toitures doivent se concevoir dans un souci d'intégration à l'environnement du site.

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition :

- d'être intégrés dans la toiture
- qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

Il est recommandé de regrouper les panneaux afin d'éviter leur mitage. Les capteurs de teintes sombres uniformes et de finition mate sont à privilégier.

CLOTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture* en bordure de voie ou d'emprise publique* peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur*.

La clôture* doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures* :

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures* adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures* en limite de voie ou d'emprise publique*, les clôtures* en limites séparatives* et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

La démolition partielle ou totale d'une clôture* existante de qualité, composée par des murs en pierres, est interdite sauf :

- Pour la réalisation d'un accès ;
- Pour la réalisation d'une construction* à l'alignement* des voies et emprises publiques.

Clôtures* sur voies et emprises publiques : La hauteur* maximale totale de la clôture* ne pourra excéder 1,80 mètre. Cette dernière devra comprendre :

- Un mur d'une hauteur* maximale de 1,20 mètre surmonté d'un dispositif à clair voie éventuellement complété d'une haie vive
- Un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre
- Une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive
- Une haie vive d'essences locales diversifiées

Les clôtures* de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures* qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les clôtures* de haies vives devront recourir à des essences locales.

Une hauteur différente de la hauteur* maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :*

- *Pour la réfection et/ou l'extension* de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur* supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*
- *Pour la réalisation de nouvelles clôtures* semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes régulièrement édifiées*
- *Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique*
- *Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.)*
- *Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).*

Clôtures* sur les limites séparatives* : La hauteur* maximale totale de la clôture* ne pourra excéder 2 mètres. Cette dernière peut comprendre :

- Un mur plein d'une hauteur* maximale de 1,60 mètre ;

- Un mur d'une hauteur* maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à clair voie ou plein, éventuellement complété d'une haie vive ;
- Un dispositif à clair voie ou plein, éventuellement complété d'une haie vive ;
- Une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Les clôtures* de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures* qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les clôtures* de haies vives devront recourir à des essences locales.

En limites séparatives* visibles depuis le domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture* en façade* principale sera recherché.

Afin de favoriser le déplacement de la petite et moyenne faune, les clôtures* maçonnées ou grillagées devront a minima posséder des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 5 mètres, non grillagées.

⇒ *Les règles relatives aux clôtures présentées ci-dessus (A-2.2) ne s'appliquent pas pour les clôtures agricoles.*

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les constructions* à destination d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions* anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitation*, extensions*, etc. Les travaux d'aménagement et d'extension* sur une construction* existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle s'intègre.

En cas de réhabilitation* et de rénovation, il conviendra de respecter l'harmonie et les éléments architecturaux des constructions* d'origine. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade*.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades* et des décors d'origine.

La conservation ou la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

A 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

En secteur A, tout projet de construction* devra respecter un coefficient de non imperméabilisation minimal de 30% de la superficie de l'unité foncière.

Cette surface de non-imperméabilisation est comptabilisée comme suit :

- Les surfaces perméables* comptent à 100% comme surface non-imperméabilisée,
- Les surfaces semi-perméables* comptent à 50% comme surface non imperméabilisée,
- Les surfaces imperméables* ne comptent pas dans le calcul des surfaces non imperméabilisées.

Une exception à cette règle pourra être envisagée en cas d'impossibilité technique démontrée.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension* ou pour la création ou l'extension d'un bâtiment ou d'une installation agricole, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible. Les espaces libres* de constructions* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Les espèces invasives exotiques avérées telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est nécessaire de se référer à la liste figurant en annexe.

A 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Rappel du code de l'urbanisme :

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

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Le **secteur Na** correspondant au secteur naturel mixte où l'activité agricole continue de se développer ;
- Le **secteur Ne** correspondant au secteur naturel mixte permettant l'accueil d'équipements collectifs ;
- Le **secteur Ngv** correspondant au STECAL à vocation d'aire des gens du voyage en contexte naturel.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

N 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions* quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

	N « pur »	Na	Ne	Ngv
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
Exploitation agricole	✗	✓	✗	✗
Exploitation forestière	✓	✗	✗	✗
HABITATION				
Logement	✓ (1)	✓ (1)	✗	✗
✓ (1) sont autorisés, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : ► Sont autorisés la restauration, l'aménagement avec changement de destination* à vocation logement, ainsi que leur extension* à condition qu'elle n'engendre pas la réduction des interdistances avec les bâtiments* et installations agricoles des sièges d'exploitation en activité. ► Les extensions* et annexes* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant la destination d'habitation, sous réserve : – de ne pas créer de nouveaux logements ; – de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol* pour les extensions* – de ne pas excéder 60 m² pour les annexes* ; – d'être situées à 20 mètres maximum du logement auquel elles se rattachent ; – d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant ; – de respecter une inter-distance des extensions et annexes aux bâtiments agricoles existants, sans être inférieure à 100 m. ou de la cessation des activités agricoles depuis plus de 2 ans, situées dans un périmètre de moins de 100 m.				
Hébergement	✗	✗	✗	✗
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✓ (1)	✗

Restauration	x	x	x	x
Commerce de gros	x	x	x	x
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	x	x	x
Hôtels	x	x	x	x
Autres hébergements touristiques	x	x	✓ ⁽¹⁾	x
Cinéma	x	x	x	x
✓ ⁽¹⁾ Est autorisé le changement de destination de bâtiments* existants vers l'habitation sous réserve d'être identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et à condition d'obtenir un avis favorable de la CDPENAF en zone agricole. Ces sous-destinations sont autorisées si le changement de destination vers ces sous-destinations sont permises.				
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x	x
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	x	x
Salles d'art et de spectacle	x	x	x	x
Équipements sportifs	x	x	✓	x
Lieux de culte	✓ ⁽¹⁾	✓ ⁽¹⁾	✓ ⁽¹⁾	x
Autres équipements recevant du public	✓ ⁽¹⁾	✓ ⁽¹⁾	✓ ⁽¹⁾	x
✓ ⁽¹⁾ Les installations ou objet mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.				
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	x	x	x	x
Entrepôt	x	x	x	x
Bureau	x	x	x	x
Centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x	x	x	x

N 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements* et exhaussements* de sols, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction*, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés ou nécessaires à une destination ou sous-destination autorisées dans le secteur ;

- Le changement de destination* des constructions* existantes repérées sur le plan de zonage, sous réserve de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.

De plus, dans le **secteur Ne**, sont autorisés les installations, aménagements, constructions* et extensions* liés et nécessaires à une activité de loisirs sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Sont également autorisés les installations, aménagements et constructions* liés et nécessaires au développement de la biodiversité.

De la même manière est autorisé l'installation de panneaux photovoltaïques au sol.

De plus, dans le **secteur Ngv**, sont autorisés :

- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions* et installations installées dans la zone ;
- L'implantation* de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes ;
- La création d'aires de stationnement.

Dans **les secteurs N, Na, Ne**, sont interdits les usages et activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction*, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière ;
- L'implantation* de parcs résidentiels de loisirs, d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidence mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars quel qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux.

Dans le **secteur Ngv**, sont interdits les usages et activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction*, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière ;
- L'implantation* de parcs résidentiels de loisirs, d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidence mobiles de loisirs, de résidences démontables ;
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Dans **les secteurs N « pur », Ne, Na**, les constructions* (y compris les annexes*) doivent s'implanter en recul* de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Règles alternatives :

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- *Lorsqu'il existe sur des parcelles contigües ou, sur le même terrain, des constructions* édifiées différemment dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- *Dans le cas de l'extension* ou de la réhabilitation* d'une construction* existante dont l'implantation* diffère de la règle, une implantation* en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Lorsqu'un recul* est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité ;*
- *Le long des voies départementales, l'implantation* doit respecter le recul* défini dans le schéma routier départemental.*

À noter :

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions* existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades* des constructions* existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions* principales peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*. Dans le cas d'une implantation* en retrait*, il doit être d'au moins 3 mètres.

Les annexes* à l'habitation peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*. Dans le cas d'une implantation* en retrait*, il doit être d'au moins 1 mètre.

Règles alternatives :

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- *Dans le cas de l'extension* ou de la réhabilitation* d'une construction* existante dont l'implantation* diffère de la règle, une implantation* en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions* existantes.*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL

En **secteur N** : L'emprise au sol* des extensions* des constructions* existantes ne peut dépasser 50m².

Les annexes* des logements ne pourront dépasser une emprise au sol* de 60 m².

Dans le **secteur Ngv** : l'emprise au sol* totale des constructions* est limitée à 50 m².

Dans le **secteur Ne** : l'emprise au sol totale des constructions n'est pas réglementée.

HAUTEUR

Dans les **secteurs N « pur », Na, Ne, Ngv** :

Pour les constructions* à destination d'habitation

La hauteur* des constructions* principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit* ou à l'acrotère* et 9 mètres au point le plus haut de la construction*.

La hauteur* des annexes* ne doit pas excéder 5 mètres au point le plus haut.

Les extensions* ne doivent pas dépasser la hauteur* de la construction* principale.

Pour les autres constructions*

- La hauteur* des constructions* devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent.
- De manière générale, les constructions* doivent respecter le gabarit* général de la zone de façon à créer une suite homogène de constructions* ;
- Les logements de fonction ne pourront dépasser la hauteur* de la construction* principale.

Règles alternatives :

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :*

- *En cas de reconstruction* et rénovation à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant ;*

- *En cas d'extension* d'une construction* présentant une hauteur* supérieure à la règle maximale précitée (dans la limite de la hauteur* de la construction* principale dans un objectif d'harmonisation architecturale) ;*
- *Pour assurer une continuité avec une habitation existante sur une parcelle contigüe, ou sur le même terrain, si elle a une hauteur* supérieure.*

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :*

- *Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseur, cheminées, etc.) ;*
- *Les installations techniques de grande hauteur* (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;*
- *Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture.*

N 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction* doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes* autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions* existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction*, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Les constructions* principales, leurs extensions* et leurs annexes* doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction*, ses annexes* et extensions* qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

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 des constructions* existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade*, forme ou couleur de toiture, clôture*), elles seront à reprendre par la nouvelle construction* ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade*, clôture*, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

FAÇADES

Pour l'ensemble des constructions*

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes.

Les couleurs et aspects des matériaux pour les bâtiments* principaux et annexes* s'accorderont entre eux et avec les autres bâtiments* présents sur le site.

L'isolation thermique par l'extérieur des constructions* est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction*.

Pour les constructions* à destination d'habitation

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés. La teinte des enduits doit correspondre à celles des coloris traditionnels. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue. Le blanc pur est interdit. Les enduits à relief, ainsi que la peinture des façades* sont interdits.

Les teintes criardes vert, bleu, jaune, rose... ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites.

Les façades* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles.

Dans le cas où les constructions* ou ouvrages sont réalisés en pierres de taille, les joints devront être d'une teinte similaire à la pierre et sans surépaisseur.

PERCEMENTS

Pour les constructions* à destination d'habitation

La couleur des menuiseries (fenêtres, volets, lucarnes), doit être de ton doux. Le ton bois est également autorisé.

Les éléments étrangers à la région sont interdits.

Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation ou réhabilitation* d'une construction* existante sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

TOITURES

Pour les constructions* à destination d'habitation

Les volumes principaux des habitations sont à double pente. Seules les croupettes sont autorisées. Les pentes des toitures sont comprises entre 35° et 40°. D'autres toitures sont autorisées pour les volumes secondaires.

Les toitures monopentes et toitures arrondies ne sont admises uniquement pour les annexes*.

Les toitures terrasses* sont autorisées uniquement pour les extensions et annexes*.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites. Les toitures en zinc et en bac acier sont interdites, excepté pour les toitures terrasses.

Les extensions* et annexes* des constructions* peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse*, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Pour les autres constructions*

Les toitures sont composées de deux versants. Les toits terrasses* ne sont pas autorisés.

Les toitures doivent se concevoir dans un souci d'intégration à l'environnement du site.

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition :

- d'être intégrés dans la toiture
- qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

Il est recommandé de regrouper les panneaux afin d'éviter leur mitage. Les capteurs de teintes sombres uniformes et de finition mate sont à privilégier.

CLOTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture* en bordure de voie ou d'emprise publique* peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur*.

La clôture* doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures* :

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures* adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures* en limite de voie ou d'emprise publique*, les clôtures* en limites séparatives* et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

La démolition partielle ou totale d'une clôture* existante de qualité, composée par des murs en pierres, est interdite sauf :

- Pour la réalisation d'un accès ;
- Pour la réalisation d'une construction* à des voies et emprises publiques.

Hauteur* maximale sur voies et emprises publiques : La hauteur* maximale totale de la clôture* ne pourra excéder 1,80 mètre. Cette dernière peut comprendre :

- Un mur d'une hauteur* maximale de 1,20 mètre surmonté d'un dispositif à clair voie éventuellement complété d'une haie vive
- Un mur plein d'une hauteur* maximale de 1,20 mètre
- Une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive
- Une haie vive d'essences locales diversifiées

Les clôtures* de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures* qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les clôtures* de haies vives devront recourir à des essences locales.

Règles alternatives :

Une hauteur différente de la hauteur* maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :*

- *Pour la réfection et/ou l'extension* de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur* supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*
- *Pour la réalisation de nouvelles clôtures* semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes régulièrement édifiées*
- *Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique*
- *Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.)*
- *Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).*

Hauteur* maximale sur les limites séparatives* : La hauteur* maximale totale de la clôture* ne pourra excéder 2 mètres. Cette dernière peut comprendre :

- Un mur plein d'une hauteur* maximale de 1,60 mètre ;
- Un mur d'une hauteur* maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à clair voie ou plein, éventuellement complété d'une haie vive ;
- Un dispositif à clair voie ou plein, éventuellement complété d'une haie vive ;
- Une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Les clôtures* de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures* qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les clôtures* de haies vives devront recourir à des essences locales.

En limites séparatives* visibles depuis le domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade* principale sera recherché.

Afin de favoriser le déplacement de la petite et moyenne faune, les clôtures* maçonnées ou grillagées devront a minima posséder des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 5 mètres, non grillagées.

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les constructions* à destination d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions* anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitation*, extensions*, etc. Les travaux d'aménagement et d'extension* sur une construction* existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle s'intègre.

En cas de réhabilitation* et de rénovation, il conviendra de respecter l'harmonie et les éléments architecturaux des constructions* d'origine. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades* et des décors d'origine.

La conservation ou la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

N 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

En secteur N « pur », tout projet de construction* devra respecter un coefficient de non imperméabilisation minimal de 20% de la superficie de l'unité foncière.

Cette surface de non-imperméabilisation est comptabilité comme suit :

- Les surfaces perméables* comptent à 100% comme surface non-imperméabilisée,
- Les surfaces semi-perméables* comptent à 50% comme surface non imperméabilisée,
- Les surfaces imperméables* ne comptent pas dans le calcul des surfaces non imperméabilisées.

Une exception à cette règle pourra être envisagée en cas d'impossibilité technique démontrée.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension*, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Les espèces invasives exotiques avérées telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest sont interdites. Il est nécessaire de se référer à la liste figurant en annexe.

N 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

Annexes

Liste des espèces locales du guide d'Ille-et-Vilaine

Nom commun	Nom latin
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>
Bourdaine	<i>Rhamnus frangula</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
Chêne chevelu	<i>Quercus cerris</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus rubur</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>
Noisetier sauvage	<i>Coryllus avellana</i>
Noyer	<i>Juglans regia</i>
Poirier à feuilles de cœur/commun	<i>Pyrus cordata</i>
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>

Nom commun	Nom latin
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
If	<i>Taxus baccata</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Saule	<i>Salix sp.</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
Tremble	<i>Populus tremula</i>
Troène sauvage	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

Nom scientifique (TaxRef 16)	Nom vernaculaire
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Erable sycomore
<i>Allium triquetrum</i> L., 1753	Ail triquètre
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-fougère
<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Séneçon en arbre
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus, 1927	Griffe de sorcière à feuilles en sabre
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>Carpobrotus edulis</i>	Griffe de sorcière hybride
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br., 1926	Griffe de sorcière
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Egérie dense
<i>Elaeagnus</i> x <i>submacrophylla</i> Servett., 1908	Chalef d'Ebbinge
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.-John, 1920	Elodée de Nuttall
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya
<i>Jacobaea maritima</i> (L.) Pelser & Meijden, 2005	Cinénaire maritime
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon
<i>Lathyrus latifolius</i> L., 1753	Gesse à larges feuilles
<i>Laurus nobilis</i> L., 1753	Laurier-sauce
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell, 1935	Lindernie douteuse
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1964	Jussie faux-pourpier
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier palme
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon
<i>Reynoutria</i> x <i>bohemica</i> Chrtek & Chrtková, 1983	Renouée de Bohême
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron pontique
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia
<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	Rosier rugueux
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap
<i>Sporobolus alterniflorus</i> (Loisel.) P.M.Peterson & Saarela, 2014	Spartine à feuilles alternes
<i>Sporobolus anglicus</i> (C.E.Hubb.) P.M.Peterson & Saarela, 2014 ⁶	Spartine anglaise