PLAN LOCAL D'URBANISME

4.Règlement écrit

PLU approuvé en date du 4 juillet 2019
Modification n°1 approuvée en date du 3 juillet 2025

COMMUNE D'ELLIANT

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

Table des matières

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 15
CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA 16
CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB 25
CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE 34
CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI 38
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 42
CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUb 43
CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUi 50
CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AUb 54
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 56
CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A 57
CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AC 66
CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AH 69
CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AE 76
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 81
CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N 82
CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL 90
ANNEXE 1 - Règles relatives aux places de stationnement 94
ANNEXE 2 - Règles applicables aux zones UIrt, Art et Nrt. 97
ANNEXE 3 - Potentiel allergisant des végétaux 99
ANNEXE 4 - Liste des plantes invasives de Bretagne 101

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ELLIANT.

2. FINALITE DU REGLEMENT

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique. Seuls la partie écrite et le document composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Le présent règlement écrit contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8.

Il précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Enfin, il définit, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

3. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-15 à R 111-19, R 111-28 à 30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010,
- les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014,
- les dispositions de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n° 2014-1170 du 13 octobre 2014,
- les dispositions de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n° 2015-990 du 6 août 2015,
- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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.

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

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

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 20 février 2014 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent 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.

5. LEXIQUE

Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public.

Annexe

Une annexe est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine...).

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Claustra

Paroi ajourée pouvant servir de clôture extérieure.

Construction nouvelle

Construction nouvellement bâtie, indépendante d'une autre construction.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, ou angle de construction… ne constituent pas des constructions contiguës.

Destinations et sous-destinations

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.
- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
- La sous-destination **logement** comprend les logements utilises à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.
- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières a vocation sociale …
- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organises pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure… L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifie par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 aout 2015.
- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale.

  Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salaries ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville…).

- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions ou s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale a toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies a des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa…
- La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions a vocations touristiques :

  1. les résidences de tourisme,
  2. les villages résidentiels de tourisme ;
  3. les villages et maisons familiales de vacances...

  Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
- La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou prives, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF…).

  Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
- La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
- La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de sante privées ou publics (art. L6323-3 du code de la sante publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipes (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de sante ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement

accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

- La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destines a l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs prives (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases…
- La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifie par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 aout 2015.
- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédies à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

Extensions

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.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Façade – Pignon

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.

Habitations légères de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur maximale

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements…), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur les balustrades et garde-corps à claire-voie, la partie ajourée des acrotères, les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries ascenseur, les accès aux toitures-terrasses.

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.

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.

L'article R 151-29 du code de l'urbanisme stipule que *« Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »*

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Résidences mobiles de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Sol naturel

Le sol naturel est celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation de travaux.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

Voies et emprises publiques

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions du paragraphe 4 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

6. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent 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 et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 et L.152-5 du code de l'urbanisme.

7. OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes…
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les thématiques I (Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité) des différents règlements de zones.

Par ailleurs, les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêt général pouvant être réalisés sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme.

8. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

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

9. RESTAURATION D'UN BÂTIMENT

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

10. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

11. CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres de monument historiques.

Au-delà de 8 mètres linéaires de clôture pleine, un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire devra être intégré.

Les clôtures liées à l'activité agricole ne relèvent pas du code de l'urbanisme et ne sont donc pas concernées par ces dispositions.

Dans un souci de préservation de la biodiversité locale et de maintien des continuités écologiques, il est recommandé que les clôtures permettent le passage de la petite faune terrestre (hérissons, amphibiens, petits mammifères, etc.).

À cet effet, il est conseillé de privilégier :

- Des clôtures comportant des ouvertures au sol ou des matériaux laissant des interstices suffisants pour le passage de la faune ;

- Des dispositifs ajourés en partie basse (grillage à mailles larges, clôtures non jointives, etc.) ;
- Le recours à des haies végétales ou à des clôtures associant structure légère et végétalisation.

12. PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la commune.

13. PRESCRIPTIONS DU PLU

A. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PRÉSERVER

Il est rappelé qu'en application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R. 421-23), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

Protection des végétaux

Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

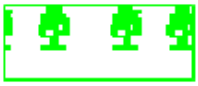
2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

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

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

Les arbres isolés et boisements sont identifiés aux documents graphiques par les trames suivantes :



Protection du bâti

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

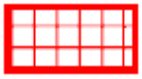
Tous les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N sont également concernés par cette protection.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :

B. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont repérés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



C. PRESERVATION DU COMMERCE

Linéaires commerciaux

Des dispositions spécifiques sont prévues pour le changement de destination des commerces et services en rez-de-chaussée de certaines constructions afin de conforter la diversité commerciale du bourg.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :

Les dispositions sont précisées au paragraphe UA 3 du présent règlement.

Centralité commerciale

Des dispositions spécifiques sont prévues pour la création de commerce de détail afin de conforter la centralité commerciale du bourg (L 151-16 du code de l'urbanisme).

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :

Les règles d'implantation concernent les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière direct ou dématérialisée (incluant les drives).

La liste des activités commerciales est définie par les articles L 110-1 et L 110-2 du Code du Commerce.

Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale sera intégrée comme base de calcul (au sens de cellules avec accès différencié).

Ne rentre pas dans ce champ d'interdiction, la création de magasin d'usine et showroom d'artisans de moins de 400 m² adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

L'installation de commerce isolés de toute urbanisation commerciale ayant pour objectif de capter un flux automobile est interdite. Dans le cas d'une station-service la surface de plancher associée à l'activité ne pourra pas excéder 200 m².

La création ou l'agrandissement de galeries commerciales est exclu en dehors des centralités.

14. LA POLLUTION DES SOLS

Les sites susceptibles d'être pollués (sites BASIAS) sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :

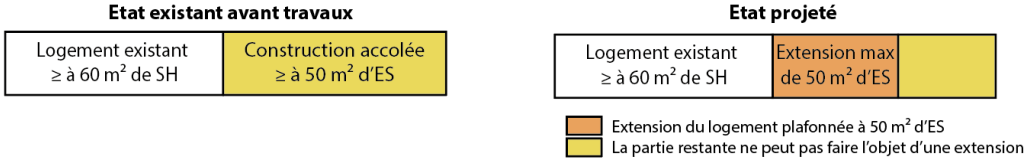
Tout projet d'urbanisme dans ces sites ou anciens sites devra tenir compte de cette information.

Par ailleurs, toute nouvelle construction, conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, et tout changement d'usage des terrains concernés, nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement (un plan de gestion adapté à la situation rencontrée devra être établi).

15. CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS OU DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Les règles suivantes s'appliquent dans les zones A et N.

Extension d'un logement existant d'une surface habitable (SH) de plus de 60 m², dans une construction accolée (en jaune ci-dessous) de plus de 50m² d'emprise au sol (ES) et n'ayant pas la destination de logement



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

La zone **UA** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle couvre le centre ancien du bourg d'ELLIANT.

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

Paragraphe UA 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

- Habitation.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Commerce et activités de services.

1.2 Sont autorisées les sous-destinations suivantes

- Bureau.
- Centre de congrès et d'exposition.

Paragraphe UA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe UA 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non excepté dans les bâtiments et remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

2.2 Sont autorisées sous conditions

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Paragraphe UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux pour les transformer en habitation, identifiés aux documents graphiques du règlement est interdit.
- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces d'une surface de moins de 400 m² de surface de plancher ont pour vocation à être accueilli dans la centralité identifiée aux documents graphiques. En dehors de cette centralité, il n'est pas autorisé d'implanter un commerce de moins de 400 m² par création ou changement de destination de bâtiment existant.

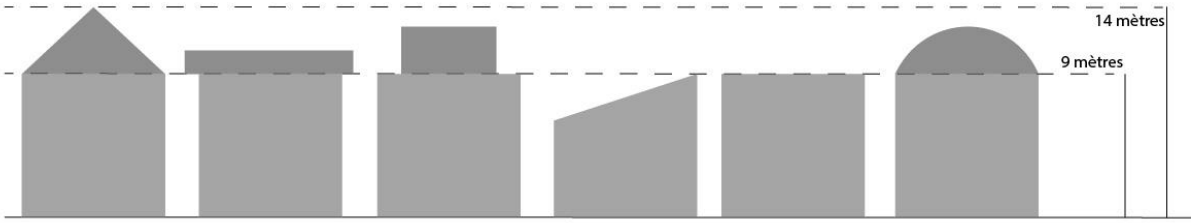
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs maximales autorisées

4.1.1 Constructions nouvelles et extensions

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
    - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
    - 14 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



4.1.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
    - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
    - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

4.1.3 Dispositions générales

- Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour :
    - la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
    - la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
    - des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,…)

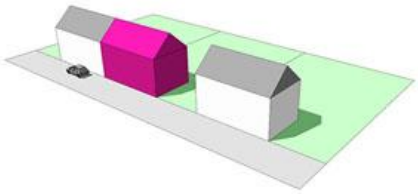
- Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

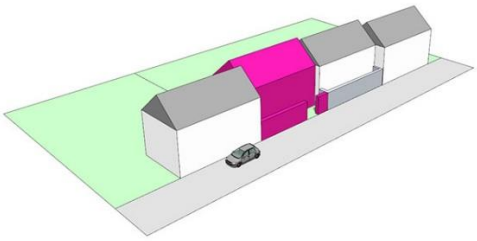
4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1 Constructions nouvelles

- Les constructions principales (hors saillies traditionnelles et éléments architecturaux) doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.



- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par la mise en place d'élément de type mur, porche, portail…, et respecte la typologie urbaine existante.



- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment :
  - lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
  - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
  - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

4.2.2 Extensions

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Toutefois, l'implantation de l'extension dans le prolongement de la construction existante peut être imposée, notamment :
  - pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect (exemple : maintien d'une continuité en limite de voie),
  - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
  - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.2.3 Annexes

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment :
    - lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
    - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
    - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1 Constructions nouvelles

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée sur une, au moins, des limites séparatives.
- En cas de recul des autres façades, celui-ci doit être d'au moins 1,90 mètre.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment :
    - pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect,
    - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
    - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.3.2 Extensions

- Les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,90 mètre.
- Toutefois, l'implantation de l'extension peut être imposée, notamment :
    - pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect (exemple : maintien d'une continuité en limite de voie),
    - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
    - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.3.3 Annexes

- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment :
    - lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
    - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
    - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Paragraphe UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux - y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

5.1.1 Façades

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :
    - les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
    - les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches ...);
    - les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.
- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, …) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.
- Toute création ou modification d'une ouverture doit tenir compte de l'architecture et du type de l'immeuble. Les nouveaux percements doivent en particulier respecter les dimensions des baies existantes.

5.1.2 Ravalement

- Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

5.1.3 Sous-sol

- La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera à plus de 0,30 m du terrain naturel avant travaux.

5.2 Clôtures

5.2.1 Sur limites séparatives

- Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur totale de **1,80** mètre.

5.2.2 Sur voies et/ou emprises publiques

- Les clôtures sur voies seront obligatoirement constituées d'un mur de clôture en pierre ou enduit de 0,90 mètre minimum, éventuellement surmonté d'éléments (grillages, claustras...) pouvant être doublés d'une haie variée, le tout d'une hauteur maximale de **1,80 mètre**.
- dans les parties denses du bourg, les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés.

5.2.1 Dispositions générales

- Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement urbain. L'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les talus naturels devront être préservés, dans toute la mesure du possible.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Dans le souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra être imposé ou autorisé pour des raisons esthétiques, topographiques, des motifs de sécurité, ou encore de respect de l'intimité du fait d'une disposition particulière des lieux de vie privés…
- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieur…).
- Les hauteurs maximales mentionnées ci-dessus ne concernent pas la végétation.

5.3 Éléments de paysage à protéger

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

5.4 Performances énergétiques et environnementales

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

Paragraphe UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Dispositions générales

- Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement conformément au schéma d'aménagement de la ZAC.

6.2 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
    - est soumise à déclaration préalable,
    - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
    - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Paragraphe UA 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement

- Les aires de stationnements devront correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier. Ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Les normes exigées sont indiquées au paragraphe suivant. Ces normes pourront être modulées dans le cas où des parkings proches offriraient un nombre de places conséquent.

    - pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement (y compris le garage).
    - pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
    - pour les changements de destination à usage d'habitation : 2 places par logement (y compris le garage).
    - en tout état de cause, pour les commerces de moins de 150 m², aucune place n'est exigée.

7.2 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :
    - pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
    - pour les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement supprimées devront obligatoirement être recréés.
    - en tout état de cause, pour les commerces de moins de 150 m², aucune place n'est exigée.

7.3 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage **d'habitation** constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² de stationnement par logement réalisé dans un espace fermé.

7.4 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

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

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès sur les routes départementales peuvent faire l'objet de restrictions techniques justifiées par la sécurité des usagers et la conservation du domaine public. Cette autorisation est délivrée par le gestionnaire de la voie.

Paragraphe UA 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Lorsqu'il existe, se référer aux règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé), la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

La zone **UB** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre ancien du bourg d'ELLIANT ainsi que le village de Croix Ménez Bris.

La zone **UB** comporte deux sous-secteurs :

- ✓ **UBcj** correspondant au quartier de la Cité-jardin qui n'a pas vocation à recevoir de nouvelles habitations.
- ✓ **UBz** correspondant à la ZAC de Ker Huella.

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

Paragraphe UB 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

- Habitation.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Commerce et activités de services.

1.2 Sont autorisées les sous-destinations suivantes

- Bureau.
- Centre de congrès et d'exposition.

Paragraphe UB 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- **En sous-secteur UBcj**

- La construction de nouvelles habitations.

- **En tous secteurs**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe UB 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

- Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non excepté dans les bâtiments et remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

2.3 Sont autorisées sous conditions

- **En sous-secteur UBcj**

- L'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.
- L'édification d'annexe.

- **En tous secteurs**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Paragraphe UB 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces d'une surface de moins de 400 m² de surface de plancher ont pour vocation à être accueilli dans la centralité identifiée aux documents graphiques. En dehors de cette centralité, il n'est pas autorisé d'implanter un commerce de moins de 400 m² par création ou changement de destination de bâtiment existant).

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

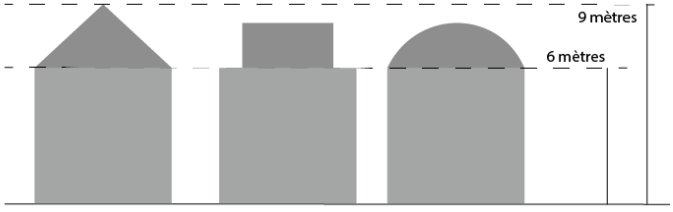
Paragraphe UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.4 Hauteurs maximales autorisées

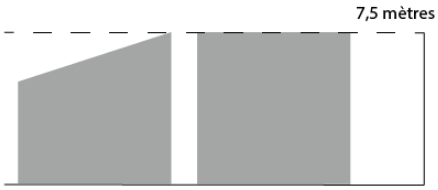
4.4.1 Constructions nouvelles et extensions

- **En secteurs UB et UBcj**

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
    - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
    - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

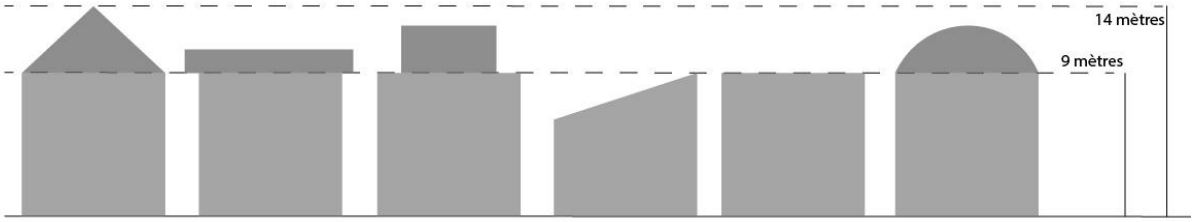


- Pour les constructions à toit plat (sans attique) et/ou à pente unique, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7,5 mètres au point le plus haut.



- **En secteur UBz**

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
    - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
    - 14 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



4.4.2 Annexes

- **En tous secteurs**

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
    - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
    - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

4.4.3 Dispositions générales

- **En tous secteurs**

- Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour :
    - la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
    - la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
    - des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,…)
    - Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

4.5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.5.1 Constructions nouvelles et extensions

- Les constructions nouvelles et extensions peuvent être implantées soit à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment :
    - lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
    - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
    - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.5.2 Annexes

- Les annexes doivent implantées à au moins 3 mètres de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment :
    - lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
    - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
    - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.6.1 Constructions nouvelles et extensions

- Les constructions nouvelles et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,90 mètre.
- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment :
    - lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
    - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.6.2 Annexes

- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Paragraphe UB 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

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

5.1.1 Façade

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.1.2 Sous-sol

- La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera à plus de 0,30 m du terrain naturel avant travaux.

5.2 Clôtures

▪ En secteurs UB et UBcj

5.2.1 Sur limites séparatives

- Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur totale de **1,80** mètre.

5.2.2 Sur voies et/ou emprises publiques

- Elles seront constituées :
  - soit d'une haie,
  - soit d'éléments ajourés (grilles, grillages…) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,80 m pouvant être doublés d'une haie,

Autorisé

Non autorisé

  - soit d'un mur-bahut de 0,90 m maximum surmonté d'éléments (grilles, grillages, claustras…) pour une hauteur totale maximum de 1,80 m pouvant être doublés d'une haie.

Autorisé

Non autorisé

5.2.1 Dispositions générales

- Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
  - en site naturel, prédominance de la végétation.
  - en site urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

- Les talus naturels devront être préservés, dans toute la mesure du possible.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Dans le souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra être imposé ou autorisé pour des raisons esthétiques, topographiques, des motifs de sécurité, ou encore de respect de l'intimité du fait d'une disposition particulière des lieux de vie privés…
- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieur…).
- Les hauteurs maximales mentionnées ci-dessus ne concernent pas la végétation.

▪ **En secteur UBz**

En plus des dispositions précédentes :

- Les clôtures sont interdites au-devant de certaines façades de maison (Se référer au plan de composition de la ZAC qui précise tous les cas d'implantation de clôture).
- Dans tous les cas, mais temporairement, le temps que la haie se développe, une occultation provisoire en matériaux naturels est possible, alors appuyée sur les clôtures ajourées autorisées : rouleaux de brande tissée, canisse d'osier ou de bambous, de saules ou de noisetier tressé.

5.3 Éléments de paysage à protéger

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

5.4 Performances énergétiques et environnementales

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

Paragraphe UB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
    - est soumise à déclaration préalable,
    - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
    - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

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

Paragraphe UB 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement

- Les aires de stationnements devront correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier. Ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Les normes exigées sont indiquées au paragraphe suivant. Ces normes pourront être modulées dans le cas où des parkings proches offriraient un nombre de places conséquent.

7.2 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :
    - pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement (y compris le garage).
    - pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
    - pour les changements de destination à usage d'habitation : 2 places par logement (y compris le garage).
    - pour les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement supprimées devront obligatoirement être recréés.
    - en tout état de cause, pour les commerces de moins de 150 m², aucune place n'est exigée.

7.3 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage **d'habitation** constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² de stationnement par logement réalisé dans un espace fermé.

7.4 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe UB 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

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

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès sur les routes départementales peuvent faire l'objet de restrictions techniques justifiées par la sécurité des usagers et la conservation du domaine public. Cette autorisation est délivrée par le gestionnaire de la voie.

Paragraphe UB 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Lorsqu'il existe, se référer aux règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé), la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

La zone **UE** est une zone du bourg d'ELLIANT destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

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

Paragraphe UE 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Est autorisée la destination et ses sous-destinations suivantes

- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.2 Est autorisée la sous-destination suivante

- Hébergement.

Paragraphe UE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe UE.
- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.

Paragraphe UE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs maximales autorisées

Non règlementé

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

Paragraphe UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

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

5.2 Performances énergétiques et environnementales

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

Paragraphe UE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
    - est soumise à déclaration préalable,
    - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
    - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

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

Paragraphe UE 7 - Stationnement

Non règlementé

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe UE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

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

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès sur les routes départementales peuvent faire l'objet de restrictions techniques justifiées par la sécurité des usagers et la conservation du domaine public. Cette autorisation est délivrée par le gestionnaire de la voie.

Paragraphe UE 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Lorsqu'il existe, se référer aux règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

La zone **UI** est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones artisanales de Keryannic et de Kerambars.

La zone UI comporte un sous-secteur UIrt, concerné par un risque technologique. Dans ce sous-secteur le règlement applicable est celui du PPRT MC Bride, évoqué dans l'annexe 2 du présent règlement.

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

Paragraphe UI 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Paragraphe UI 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe UI 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

2.2 Sont autorisées sous conditions

- Le logement de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
    - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
    - qu'il soit limité à un logement par unité foncière.

Paragraphe UI 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe UI 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs maximales autorisées

Non règlementé

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles, extensions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Sur les autres voies, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions ou extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Paragraphe UI 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2 Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

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

Paragraphe UI 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
    - est soumise à déclaration préalable,
    - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
    - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

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

Paragraphe UI 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe UI 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

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

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès sur les routes départementales peuvent faire l'objet de restrictions techniques justifiées par la sécurité des usagers et la conservation du domaine public. Cette autorisation est délivrée par le gestionnaire de la voie.

Paragraphe UI 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

9.3 Assainissement

9.3.2 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

9.3.3 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Lorsqu'il existe, se référer aux règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUb

La zone **1AUb** correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

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

Paragraphe 1AUb 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

- Habitation.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.2 Est autorisée la sous-destination suivante

- Bureau.

Paragraphe 1AUb 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe 1AUb 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non excepté dans les bâtiments et remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

2.2 Sont autorisées sous conditions

- Sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné, la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 7).

- Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé…) prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.
- Une densité minimale de 15 logements par hectare brute devra être respectée (cf. orientation d'aménagement et de programmation).

Paragraphe 1AUb 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation de nouveaux programmes de logements, 20% de ces logements devront être des logements sociaux (cf. orientation d'aménagement et de programmation).

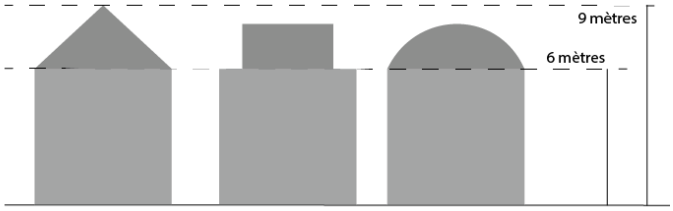
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe 1AUb 4 - Volumétrie et implantation des constructions

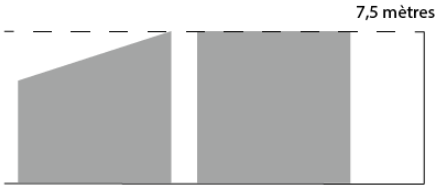
4.1 Hauteurs maximales autorisées

4.1.1 Constructions nouvelles et extensions

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
    - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
    - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- Pour les constructions à toit plat (sans attique) et/ou à pente unique, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7,5 mètres au point le plus haut.



4.1.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
    - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
    - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

4.1.3 Dispositions générales

- Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour :
    - la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
    - la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
    - des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,…)
    - Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé

Paragraphe 1AUb 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2 Clôtures

5.2.1 Sur limites séparatives

- Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur totale de **1,80** mètre.

5.2.2 Sur voies et/ou emprises publiques

- Elles seront constituées :
    - soit d'une haie,
    - soit d'éléments ajourés (grilles, grillages…) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,80 m pouvant être doublés d'une haie,

Autorisé

Non autorisé

- soit d'un mur-bahut de 0,90 m maximum surmonté d'éléments (grilles, grillages, claustras…) pour une hauteur totale maximum de 1,80 m pouvant être doublés d'une haie.

Autorisé

Non autorisé

5.2.1 Dispositions générales

- Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
  - en site naturel, prédominance de la végétation.
  - en site urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les talus naturels devront être préservés, dans toute la mesure du possible.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Dans le souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra être imposé ou autorisé pour des raisons esthétiques, topographiques, des motifs de sécurité, ou encore de respect de l'intimité du fait d'une disposition particulière des lieux de vie privés…
- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieur…).
- Les hauteurs maximales mentionnées ci-dessus ne concernent pas la végétation.

5.2.2 Dispositions générales

- Clôture sur voies : des adaptations pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'une différence de niveau sensible entre l'emprise publique et le fond privé.
- Clôture sur voies et sur limites séparatives : dans le souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra être imposé ou autorisé pour des raisons d'ordre esthétiques, pour des raisons topographiques ou des motifs de sécurité…
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

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

Paragraphe 1AUb 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
    - est soumise à déclaration préalable,
    - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
    - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

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

Paragraphe 1AUb 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement

- Les aires de stationnements devront correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier. Ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Les normes exigées sont indiquées au paragraphe suivant. Ces normes pourront être modulées dans le cas où des parkings proches offriraient un nombre de places conséquent.

7.2 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :
    - pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement (y compris le garage).
    - pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
    - en tout état de cause, pour les commerces de moins de 150 m², aucune place n'est exigée.

7.3 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage **d'habitation** constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² de stationnement par logement réalisé dans un espace fermé.

7.4 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe 1AUb 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

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

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur les routes départementales peuvent faire l'objet de restrictions techniques justifiées par la sécurité des usagers et la conservation du domaine public. Cette autorisation est délivrée par le gestionnaire de la voie.

Paragraphe 1AUb 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait

montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Lorsqu'il existe, se référer aux règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé), la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUi

La zone **1AUi** correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

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

Paragraphe 1AUi 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.2 Est autorisée la sous-destination suivante

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Paragraphe 1AUi 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe 1AUi 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

2.2 Sont autorisées sous conditions

- Le logement de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
    - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
    - qu'il soit limité à un logement par unité foncière et 50m² de surface de plancher.

Paragraphe 1AUi 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe 1AUi 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs maximales autorisées

Non règlementé

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles, extensions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Sur les autres voies, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment :
    - lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
    - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
    - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions ou extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Paragraphe 1AUi 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2 Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- Les talus naturels devront être préservés, dans toute la mesure du possible.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieur…).

5.3 Performances énergétiques et environnementales

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

Paragraphe 1AUi 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
    - est soumise à déclaration préalable,
    - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
    - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

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

Paragraphe 1AUi 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe 1AUi 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

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

- 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.

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur les routes départementales peuvent faire l'objet de restrictions techniques justifiées par la sécurité des usagers et la conservation du domaine public. Cette autorisation est délivrée par le gestionnaire de la voie.

Paragraphe 1AUi 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Lorsqu'il existe, se référer aux règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AUb

Il s'agit d'un secteur à caractère majoritairement agricole de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais subordonné à une modification ou une révision du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

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

Paragraphe 2AUb 1 - Destinations et sous-destinations

Non réglementé

Paragraphe 2AUb 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisées sous conditions

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 7) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Paragraphe 2AUb 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe 2AUb 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non règlementé

Paragraphe 2AUb 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

Paragraphe 2AUb 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
    - est soumise à déclaration préalable,
    - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
    - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Paragraphe 2AUb 7 - Stationnement

Non réglementé

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe 2AUb 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

Paragraphe 2AUb 9 - Desserte par les réseaux

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées au paragraphe A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone A comprend les secteurs :

- **A** délimitant les parties du territoire affectées aux activités,
- **AS** délimitant les zones agricoles strictes où aucune construction n'est autorisée,
- **Azh** délimitant les zones humides,
- **Art concerné par un risque technologique. Dans ce sous-secteur le règlement applicable est celui du PPRT MC Bride, évoqué dans l'annexe 2 du présent règlement.**

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

Paragraphe A 1 - Destinations et sous-destinations

Rappel de l'article R 151-29 du code de l'urbanisme qui stipule que « Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »

1.1 Est autorisée la sous-destination suivante

- **En secteur A**

- Exploitation agricole

Paragraphe A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- **En secteur A**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe A 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.

- **En secteur AS**

- Toute construction nouvelle.

- **En secteur Art**

- Dans le secteur Art, le règlement applicable est celui du PPRT MC Bride, évoqué dans l'annexe 2 du présent règlement.

- **En secteur Azh**

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations…) sauf projet d'intérêt public et d'approvisionnement en eau…

2.2 Sont autorisées sous conditions

I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- **En secteur A**

2.2.1 Logement de fonction et local de permanence

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance rapprochée justifiée).
- Sous réserve de ces justifications, un seul logement de fonction pourra être autorisé par exploitation. Par dérogation, un second logement pourra éventuellement être admis, dans les cas de formes sociétaires à plusieurs associés, sous réserve de justifications suffisantes sur le caractère lié et nécessaire d'un deuxième logement pour l'exploitation agricole.
- L'implantation du logement de fonction sur le siège de l'exploitation ou en continuité de celui-ci est préconisée. A défaut, un projet implanté dans le cadre d'une urbanisation existante, à une distance du site d'exploitation que peuvent justifier les nécessités de l'exploitation agricole, pourra être admis (sous les mêmes réserves).

  L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- Un local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant 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 trente-cinq mètres carrés (35 m²).

2.2.2 Activité agricole

- Les installations et constructions destinées aux autres activités de diversification à condition d'être accessoires à l'activité agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...) et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation.
- 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.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

2.2.3 Éolienne

- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

▪ En secteurs A et AS

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

▪ En secteur Art

- Dans le secteur Art, le règlement applicable est celui du PPRT MC Bride, évoqué dans l'annexe 2 du présent règlement.

▪ En secteur Azh

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, sous réserve d'une bonne insertion dans le site et de leur caractère réversible ; les voies et réseaux d'utilité publique ; les ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ; les ouvrages de lutte contre les inondations.

II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

▪ En secteur A

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

2.2.4 Extensions des habitations

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée, par édification et/ou dans un local accessoire ou une construction accolée (Point 15 des dispositions générales), aux conditions cumulatives suivantes :
  - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - elle doit être contiguë à l'habitation,
  - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
  - L'habitation existante doit avoir une surface habitable supérieure à 60m²,
  - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A 4.

2.2.5 Annexes des habitations

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et d'implantation définies au paragraphe A 4.

2.2.6 Changements de destination

- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- Ces constructions sont protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

2.2.7 Autres dispositions

- La restauration d'un bâtiment lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Paragraphe A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les seuils présentés ci-dessous sont applicables quel que soit le nombre de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- La surface minimale des habitations susceptibles d'être étendue est de 50 m² d'emprise au sol.
- Les extensions autorisées au point 2.2.4 des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de 50 m².
- Les constructions et extensions à usage d'habitation seront limitées à 250 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière (existant et extensions cumulés).
- La construction d'annexes aux habitations existantes sera limitée à 40 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière.
- Les piscines sont limitées à une surface de bassin de 50 m².

4.2 Hauteurs maximales autorisées

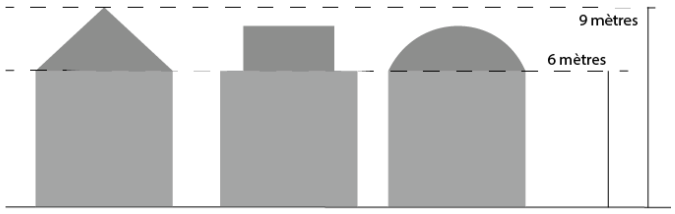
I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

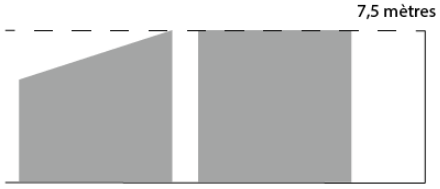
II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

4.2.1 Habitations

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
    - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
    - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- Pour les constructions à toit plat (sans attique) et/ou à pente unique, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7,5 mètres au point le plus haut.



4.2.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
    - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
    - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

4.2.3 Dispositions générales

- Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour :
    - la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
    - la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
    - des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,…)
    - Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés les annexes, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

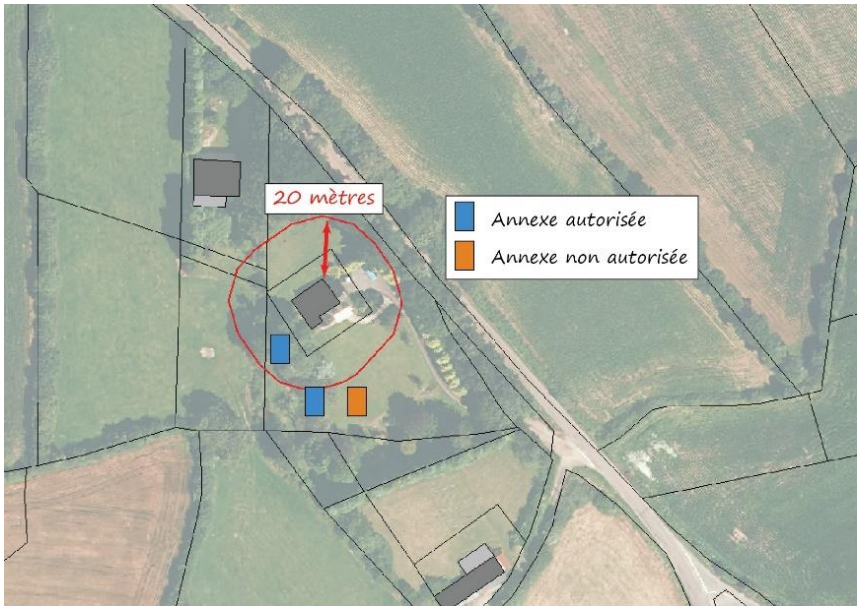
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées de façon à garantir de bonnes conditions de visibilité à la circulation publique, ceci dans un objectif de sécurité routière.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4.5 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale

- Les nouvelles annexes autorisées au paragraphe 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale. Une des façades de l'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation principale.



Paragraphe A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

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

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les talus naturels devront être préservés, dans toute la mesure du possible.

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public ».
- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, les clôtures doivent comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

5.2.1 Sur limites séparatives

- Elles seront constituées de toutes clôtures ne dépassant pas 1,80 mètre ou de haies.

5.2.2 Sur voies et/ou emprises publiques

- Elles seront constituées :
    - soit d'une haie,
    - soit d'éléments ajourés (grilles, grillages…) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,80 m pouvant être doublés d'une haie,

Autorisé

Non autorisé

    - soit d'un mur-bahut de 0,90 m maximum surmonté d'éléments (grilles, grillages, claustras…) pour une hauteur totale maximum de 1,80 m pouvant être doublés d'une haie.

Autorisé

Non autorisé

5.3 Éléments de paysage à protéger

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

5.4 Performances énergétiques et environnementales

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

Paragraphe A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
    - est soumise à déclaration préalable,
    - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
    - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

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

Paragraphe A 7 - Stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 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.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès sur les routes départementales peuvent faire l'objet de restrictions techniques justifiées par la sécurité des usagers et la conservation du domaine public. Cette autorisation est délivrée par le gestionnaire de la voie.

Paragraphe A 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.3 Assainissement

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AC

La zone AC couvre les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (carrières de Kerhoantec et site de l'ISDI de Kerandreign).

Elle comporte un sous-secteur ACzh couvrant les zones humides situées dans le périmètre des carrières et ISDI.

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

Paragraphe AC 1 - Destinations et sous-destinations

Non réglementé

Paragraphe AC 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont autorisés sous conditions

- L'ouverture ou l'extension de carrières et les constructions, installations nécessaires à l'exploitation du sous-sol.
- Les installations de stockage de déchets inertes (ISDI).

▪ **En secteur ACzh**

- Est préférentiellement évité toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides.
- Dans, la conception et la mise en œuvre des projets prévoyant soit une occupation ou utilisation du sol, soit un aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides :
    - des mesures adaptées devront être définies pour réduire l'impact engendré s'il n'a pas pu être évité en recherchant des solutions alternatives moins impactantes ;
    - à défaut, et en cas d'impact résiduel, des mesures compensatoires doivent être mises en œuvre par le porteur de projet en compensation des impacts résiduels. Elles doivent respecter le principe de cohérence écologique entre impact/compensation.
- Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires respectent les conditions suivantes :
    - la mesure compensatoire s'applique de préférence sur l'emprise même du projet. Si cela n'est pas possible, elle s'applique de préférence sur une zone humide ou un secteur situé sur le même sous bassin versant ou sur un sous bassin versant limitrophe dans le périmètre du SAGE,
    - la compensation en surface doit être au moins de 200%,
    - la mesure compensatoire est prioritairement orientée vers la restauration de zones humides existantes ou ayant perdu leur fonctionnalité, en vue de retrouver une fonctionnalité au moins équivalente à celle de la zone détruite ou dégradée,

Paragraphe AC 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe AC 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

Paragraphe AC 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

Paragraphe AC 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Non réglementé

Paragraphe AC 7 - Stationnement

Non réglementé

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe AC 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

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

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les accès sur les routes départementales peuvent faire l'objet de restrictions techniques justifiées par la sécurité des usagers et la conservation du domaine public. Cette autorisation est délivrée par le gestionnaire de la voie.

Paragraphe AC 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Electricité et téléphone

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.3 Assainissement

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.
- Pour les rejets nocifs, un pré-traitement sera imposé.

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AH

A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone AH peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées STECAL, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité…).

La zone AH couvre les hameaux de Penker Kerdaénès et Lanniec.

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

Paragraphe AH 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

- Habitation.

Paragraphe AH 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe AH 1.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non excepté dans les bâtiments et remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Paragraphe AH 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

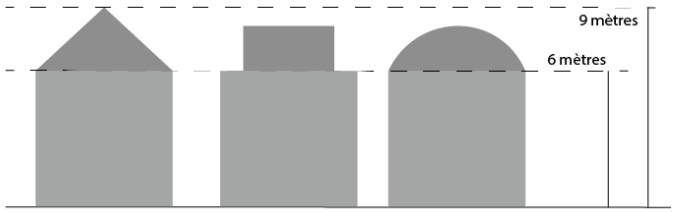
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe AH 4 - Volumétrie et implantation des constructions

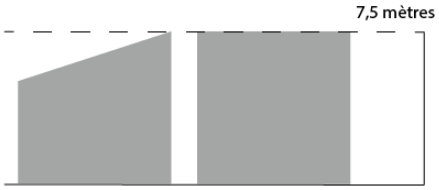
4.1 Hauteurs maximales autorisées

4.1.1 Constructions nouvelles et extensions

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
    - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
    - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- Pour les constructions à toit plat (sans attique) et/ou à pente unique, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7,5 mètres au point le plus haut.



4.1.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
    - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
    - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

4.1.3 Dispositions générales

- Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour :
    - la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
    - la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
    - des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,…)
    - Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1 Constructions nouvelles et extensions

- Les constructions nouvelles et extensions peuvent être implantées soit à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment :
    - lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
    - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
    - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.2.2 Annexes

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment :
    - lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
    - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
    - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1 Constructions nouvelles et extensions

- Les constructions nouvelles et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,90 mètre.
- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment :
    - lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
    - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.3.2 Annexes

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Paragraphe AH 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.1.1 Constructions à vocation d'habitation

a. Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal et/ou un assemblage orthogonal de rectangles.
- des faîtages de toiture dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.
- des toits à deux pentes symétriques et voisines de 45°. Les croupes ne seront tolérées que sur les volumes secondaires de faible largeur.
- des rez-de-chaussée de plain-pied, dont le niveau ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux.
- l'inexistence de sous sols surélevés par rapport au sol naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis).
- des toitures en ardoises, en matériaux de teinte et d'aspect équivalents ou en chaume.
- des ouvertures en toiture qui ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture et seront en nombre réduit.
- l'absence de toit asymétrique.

b. Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement par nature plus traditionnel ; intégration qui sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale - si elle est réelle, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

c. La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera à plus de 0,30 m du terrain naturel avant travaux.

5.1.2 Constructions autres que celles destinées à l'habitation

- Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, abri de jardin, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.
- Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle local, notamment par :
    - l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés; (dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente).
    - une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente.
    - des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois.
- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de récupération sont interdits.

5.2 Clôtures

5.2.1 Sur limites séparatives

- Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur totale de **1,80** mètre.

5.2.2 Sur voies et/ou emprises publiques

- Elles seront constituées :
    - soit d'une haie,
    - soit d'éléments ajourés (grilles, grillages…) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,80 m pouvant être doublés d'une haie,

Autorisé

Non autorisé

- soit d'un mur-bahut de 0,90 m maximum surmonté d'éléments (grilles, grillages, claustras…) pour une hauteur totale maximum de 1,80 m pouvant être doublés d'une haie.

Autorisé

Non autorisé

5.2.1 Dispositions générales

- Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
    - en site naturel, prédominance de la végétation.
    - en site urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les talus naturels devront être préservés, dans toute la mesure du possible.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Dans le souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra être imposé ou autorisé pour des raisons esthétiques, topographiques, des motifs de sécurité, ou encore de respect de l'intimité du fait d'une disposition particulière des lieux de vie privés…
- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieur…).

Les hauteurs maximales mentionnées ci-dessus ne concernent pas la végétation.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

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

Paragraphe AH 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
    - est soumise à déclaration préalable,
    - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
    - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

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

Paragraphe AH 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement

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

7.2 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :
    - pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement (y compris le garage).

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe AH 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

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

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès sur les routes départementales peuvent faire l'objet de restrictions techniques justifiées par la sécurité des usagers et la conservation du domaine public. Cette autorisation est délivrée par le gestionnaire de la voie.

Paragraphe AH 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé), la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AE

A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone AE peut recevoir des constructions susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées STECAL, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité…).

Elle couvre trois petits secteurs à vocation économique situés en zone agricole.

- ✓ AEa – Site de Loch Lae
- ✓ AEb – Site de Cosquer Fresq
- ✓ AEc – Site de Quénéac'h Hervé

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

Paragraphe AE 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les sous-destinations suivantes

- **En secteur AEa**

- Artisanat et commerce de détail
- Industrie

- **En secteur AEb**

- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique.

- **En secteur AEc**

- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Logement, sous les conditions décrites au point 2.2.

Paragraphe AE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe AE 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.

- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les constructions nouvelles.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

Sont autorisées sous conditions

- L'extension des bâtiments existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
    - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
    - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article AE 4,
- La création de logement de fonction est autorisée uniquement par changement de destination.

Paragraphe AE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces d'une surface de moins de 400 m² de surface de plancher ont pour vocation à être accueilli dans la centralité identifiée aux documents graphiques. En dehors de cette centralité, il n'est pas autorisé d'implanter un commerce de moins de 400 m² par création ou changement de destination de bâtiment existant).

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe AE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- **En secteur AEa**

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment à vocation économique existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions des constructions à usage économique seront limitées à 10% de l'emprise au sol de la construction existante.

- **En secteur AEb et AEc**

- Les extensions seront limitées à 100 m² d'emprise au sol total sur l'ensemble de l'unité foncière.

4.2 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale des extensions ou constructions autorisées au paragraphe AE 2 ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.3.1 Constructions nouvelles et extensions

- Les constructions nouvelles, extensions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

- Le long des autres voies, les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.4.1 Constructions nouvelles et extensions

- Les constructions ou extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Paragraphe AE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

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

Paragraphe AE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
    - est soumise à déclaration préalable,
    - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
    - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

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

Paragraphe AE 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe AE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

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

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès sur les routes départementales peuvent faire l'objet de restrictions techniques justifiées par la sécurité des usagers et la conservation du domaine public. Cette autorisation est délivrée par le gestionnaire de la voie.

Paragraphe AE 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.2 Electricité et téléphone

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.3 Assainissement

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

Elle comprend les secteurs :

- N délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages.
- Nzh délimitant les zones humides,
- Nrt concerné par un risque technologique. Dans ce sous-secteur le règlement applicable est celui du PPRT MC Bride, évoqué dans l'annexe 2 du présent règlement.

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

Paragraphe N 1 - Destinations et sous-destinations

Rappel de l'article R 151-29 du code de l'urbanisme qui stipule que « Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »

1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

- **En secteur N**

- Exploitation agricole et forestière.

Paragraphe N 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- **En tous secteurs**

- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Toute construction nouvelle située dans la zone inondable.

- **En secteur N**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe N 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

▪ **En secteur Nrt**

- Dans le secteur Nrt, le règlement applicable est celui du PPRT MC Bride, évoqué dans l'annexe 2 du présent règlement.

▪ **En secteur Nzh**

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations…) sauf projet d'intérêt public et d'approvisionnement en eau…).

2.2 Sont autorisées sous conditions

▪ **En secteur N**

2.2.1 Extensions des habitations

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée, par édification et/ou dans un local accessoire ou une construction accolée (Point 15 des dispositions générales), aux conditions cumulatives suivantes :
  - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - elle doit être contiguë à l'habitation,
  - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
  - L'habitation existante doit avoir une surface habitable supérieure à 60m²,
  - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe N 4.

2.2.2 Annexes des habitations

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et d'implantation définies au paragraphe N 4.

2.2.3 Changements de destination

- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.
- Ces constructions sont protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

2.2.4 Autres dispositions

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'ensemble des équipements liés à la gestion et l'exploitation forestière (route et piste forestière, place de dépôt, bâtiments d'exploitation…).
- La restauration d'un bâtiment lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- En zone inondable, la reconstruction est admise sous réserve de ne pas avoir été rendue nécessaire par l'action des eaux.

▪ **En secteur Nrt**

- Dans le secteur Nrt, le règlement applicable est celui du PPRT MC Bride, évoqué dans l'annexe 2 du présent règlement.

▪ **En secteur Nzh**

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, sous réserve d'une bonne insertion dans le site et de leur caractère réversible ; les voies et réseaux d'utilité publique ; les ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ; les ouvrages de lutte contre les inondations.

Paragraphe N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

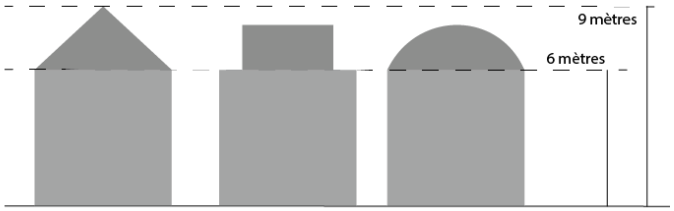
- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les seuils présentés ci-dessous sont applicables quel que soit le nombre de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- La surface minimale des habitations susceptibles d'être étendue est de 50 m² d'emprise au sol.
- Les extensions autorisées au point 2.2.1 des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de 50 m².
- Les constructions et extensions à usage d'habitation seront limitées à 250 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière (existant et extensions cumulés).

- La construction d'annexes aux habitations existantes sera limitée à 40 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière.
- Les piscines sont limitées à une surface de bassin de 50 m².

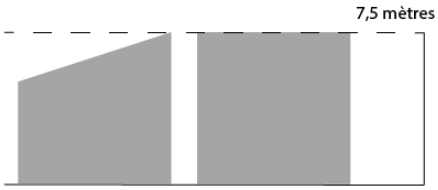
4.2 Hauteurs maximales autorisées

4.2.1 Habitations

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
    - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
    - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- Pour les constructions à toit plat (sans attique) et/ou à pente unique, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7,5 mètres au point le plus haut.



4.2.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
    - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
    - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

4.2.3 Dispositions générales

- Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour :
    - la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
    - la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
    - des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,…)
    - Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

  Dans ces marges de recul, pourront être autorisés les annexes, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

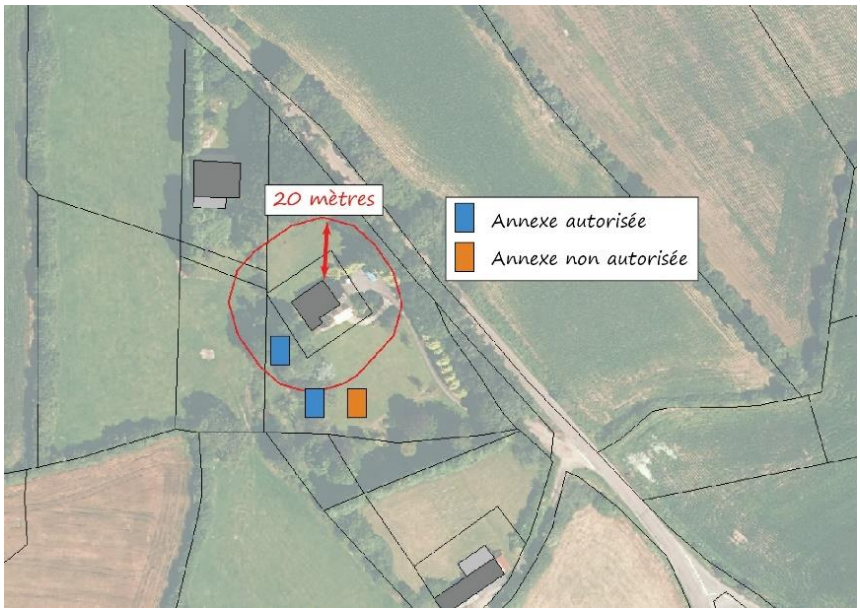
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4.5 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale

- Les nouvelles annexes autorisées au paragraphe 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale. Une des façades de l'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation principale.



Paragraphe N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

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

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les talus naturels devront être préservés, dans toute la mesure du possible.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public ».
- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, les clôtures doivent comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

5.2.3 Sur limites séparatives

- Elles seront constituées de toutes clôtures ne dépassant pas 1,80 mètre ou de haies.

5.2.4 Sur voies et/ou emprises publiques

- Elles seront constituées :
    - soit d'une haie,
    - soit d'éléments ajourés (grilles, grillages…) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,80 m pouvant être doublés d'une haie,

Autorisé

Non autorisé

    - soit d'un mur-bahut de 0,90 m maximum surmonté d'éléments (grilles, grillages, claustras…) pour une hauteur totale maximum de 1,80 m pouvant être doublés d'une haie.

Autorisé

Non autorisé

5.3 Éléments de paysage à protéger

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

5.4 Performances énergétiques et environnementales

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

Paragraphe N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
    - est soumise à déclaration préalable,
    - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
    - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

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

Paragraphe N 7 - Stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 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 et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

  Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur les routes départementales peuvent faire l'objet de restrictions techniques justifiées par la sécurité des usagers et la conservation du domaine public. Cette autorisation est délivrée par le gestionnaire de la voie.

Paragraphe N 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.3 Assainissement

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL

A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone NL peut recevoir des constructions, installations et aménagements de loisirs, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées STECAL, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité…).

Elle couvre trois secteurs à vocation de loisirs situés en zone naturelle.

- ✓ NLa – Site de la piscine municipale
- ✓ NLb – Site de Kerrun Moustoir
- ✓ NLc – Site du stand de tir

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

Paragraphe NL 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes

- **En secteur NLa**

- Équipements d'intérêt collectif et services publics

- **En secteur NLb**

- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- **En secteur NLc**

- Équipements sportifs

Paragraphe NL 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe NL 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- Les constructions, aménagements et installations non autorisés sous conditions au présent paragraphe.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.

2.2 Sont autorisées sous conditions

- **En tous secteurs**

- Les constructions, aménagements ou installations liées aux sports et aux loisirs, tels que piscines, activités ou jeux aquatiques, parcs de loisirs, locaux d'accueil sanitaires et autres constructions nécessaires à leur fonctionnement.

- **En secteur NLa**

- Cette zone étant soumise au risque inondation, les constructions admises devront respecter les prescriptions suivantes :
  - Le plancher hors d'eau sera réalisé avec une marge minimale de sécurité (+0,80 mètre au-dessus du terrain naturel).
  - Interdiction de réaliser des sous-sols.

Paragraphe NL 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe NL 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol des bâtiments existants sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.

- **En secteurs NLa et NLc**

- Les constructions nouvelles et/ou extensions des constructions existantes seront limitées à 30% de l'emprise au sol.

- **En secteur NLb**

- Les constructions nouvelles et/ou extensions des constructions existantes seront limitées à 50% de l'emprise au sol.

4.2 Hauteurs maximales autorisées

Non règlementé

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

Paragraphe NL 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, les clôtures doivent comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

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

Paragraphe NL 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
    - est soumise à déclaration préalable,
    - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
    - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

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

Paragraphe NL 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe NL 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

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

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès sur les routes départementales peuvent faire l'objet de restrictions techniques justifiées par la sécurité des usagers et la conservation du domaine public. Cette autorisation est délivrée par le gestionnaire de la voie.

Paragraphe NL 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Electricité et téléphone

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.3 Assainissement

- En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

ANNEXE 1 - Règles relatives aux places de stationnement

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir ci-dessous).

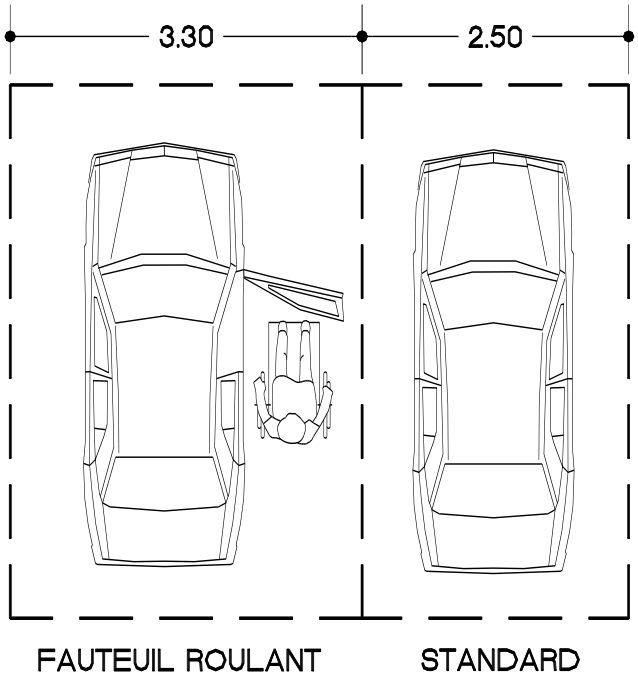
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

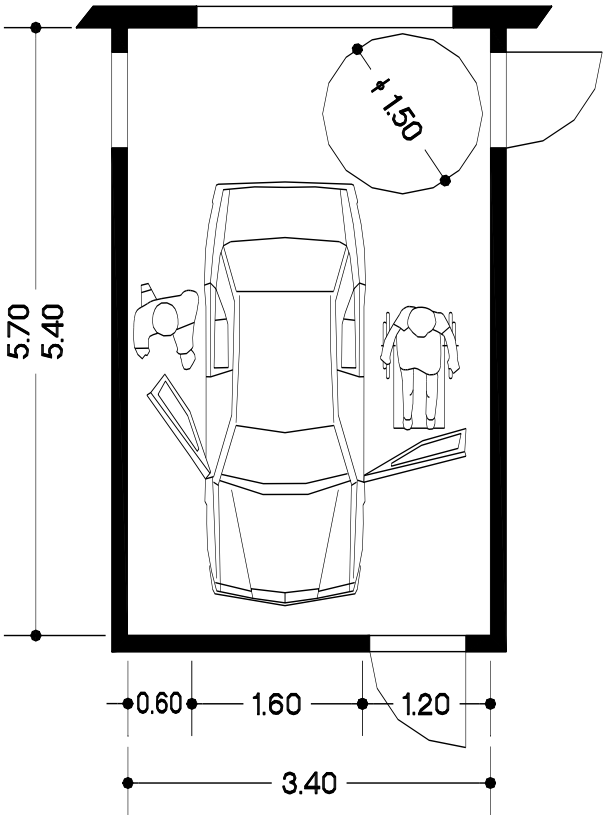
Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.



BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

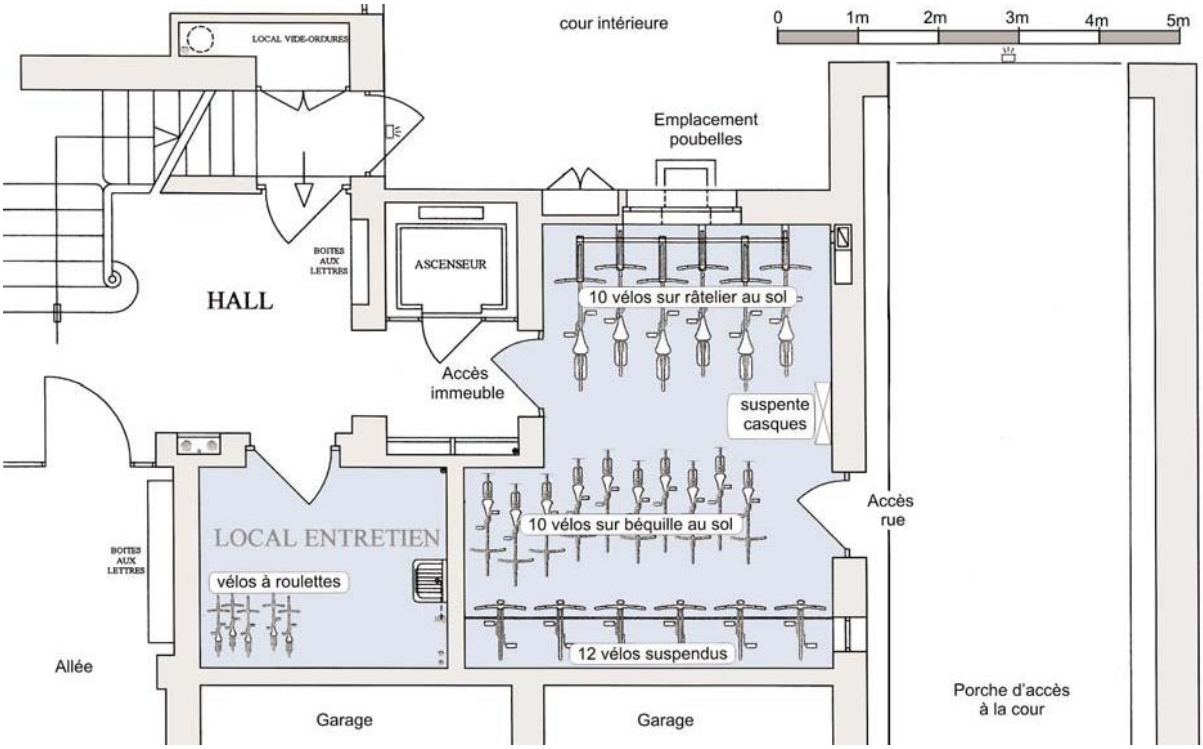
Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

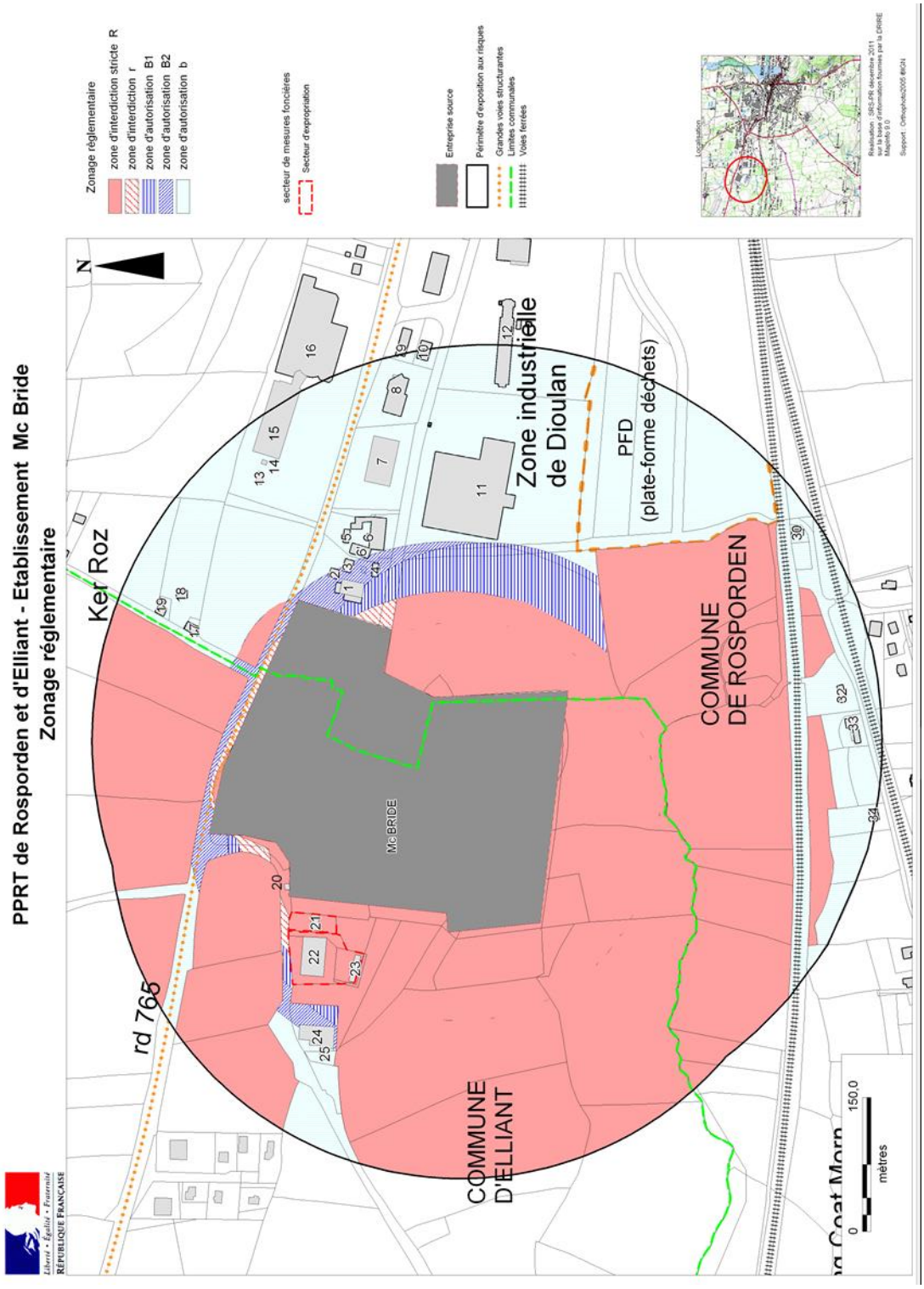


ANNEXE 2 - Règles applicables aux zones UIrt, Art et Nrt.

Le zonage règlementaire du PPRT de l'établissement Mc Bride est scindé en zones règlementaires différentes.

- L'entreprise source
- Les zones d'interdictions (R ; r)
- Les zones d'autorisations (B1 ; B2 ; b)

Le règlement applicable sur ces différentes zones est annexé au présent PLU. Il s'applique sur les zones UIrt, Art et Nrt.



ANNEXE 3 - Potentiel allergisant des végétaux

Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces
** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

ANNEXE 4 - Liste des plantes invasives de Bretagne

Présentation de la liste des plantes invasives de Bretagne

La liste des plantes invasives de Bretagne comprend, en 2011, **102 taxons exogènes**[7].

Ces 102 taxons, listés dans les pages 16 à 18, se répartissent en :

- ✓ **20 plantes invasives avérées, portant atteinte à la biodiversité,** dont :
  - 17 « installées », c'est-à-dire présentes sur l'ensemble du territoire considéré en de très nombreuses localités (voir liste des taxons ci-après) ;
  - 3« émergeantes » au caractère envahissant bien identifié, dont on découvre régulièrement de nouvelles stations mais encore en nombre relativement limité ; ces plantes sont l'ail triquêtre (*Allium triquetrum),* l'impatiente de l'Himalaya *(Impatiens glandulifera)* et le paspale à deux épis *(Paspalum distichum).*

- ✓ **22 plantes invasives potentielles,** dont :
  - 1 causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (l'ambroisie, *Ambrosia artemisiifolia*) ;
  - 1 plante absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (Loire-Atlantique), une cuscute, *Cuscuta australis ;*
  - 3 espèces actuellement, en Bretagne, uniquement en milieu fortement anthropisé, mais étant connues pour être fortement invasives en milieu naturel dans d'autres régions (l'ailante *–Ailanthus altissima-,* le buddleia *–Buddleja davidii-,* le robinier *–Robinia pseudacacia-)* ;
  - 4 sont déjà signalées en milieu naturel mais encore peu stabilisées (espèces accidentelles) et ont tendance à y montrer un caractère envahissant (deux cotoneasters, l'hydrocotyle fausse renoncule et la lindernie fausse-gratiole, *Lindernia dubia*) ;
  - 13 sont en voie de naturalisation ou naturalisées en milieux naturels et ont tendance à montrer un caractère invasif (voir liste).

- ✓ **60 plantes à surveiller**, dont :
  - 1 causant des problèmes à la santé humaine, n'ayant pas tendance à montrer un caractère envahissant mais qui pourrait le faire à l'avenir, compte tenu de son comportement dans d'autres régions (la berce du Caucase, *Heracleum mantegazzianum*) ;
  - 41 plantes n'étant pas considérées comme invasives avérées dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche : ces plantes sont présentes pour la plupart, sous forme de taches plus ou moins étendues, dans des milieux fortement perturbés (bords de route, terrains cultivés, remblais,…) mais certaines ont été notées en milieux naturels (sables dunaires perturbés, berges inondables notamment) (voir liste) ;
  - 14 plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (voir liste) ;

[7] Le CBN de Brest avait proposé d'intégrer à la liste des invasives de Bretagne, en tant qu'invasive avérée installée, ***Spartina x townsendii*** H.Groves & J.Groves ***var. anglica*** (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet, compte tenu de son caractère extrêmement envahissant dans les milieux naturels bretons (Morbihan en particulier) et de la concurrence que ce taxon exerce sur *Spartina maritima*. Le CSRPN (séance du 7 juin 2011), considérant que cette spartine n'était pas un taxon exogène au sens strict (puisqu'il s'est formé à partir d'un croisement entre un taxon indigène et un taxon non indigène) a proposé de le retirer de la liste.

- 2 plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le *monde* en milieu naturel ***(****Bromus willdenowii, Conyza floribunda)*
- 2 plantes autrefois signalées comme invasives mais dont on considère aujourd'hui qu'elles sont intégrées à la flore locale sans dommage aux communautés indigènes (l'élodée du Canada -*Elodea canadensis*- et le jonc fin, *Juncus tenuis*).

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :

Egeria densa Planch.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Baccharis halimifolia L.
Bidens frondosa L.
Carpobrotus acinaciformis / edulis
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.
Prunus laurocerasus L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / x bohemica
Rhododendron ponticum L.
Senecio cineraria DC[8].
Spartina alterniflora Loisel.

Espèces émergeantes (IAIe) :

Allium triquetrum L.
Impatiens glandulifera Royle
Paspalum distichum L.

Espèces invasives potentielles :

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :

Cuscuta australis R. Br.

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle
Buddleja davidii Franch.
Robinia pseudoacacia L.

[8] Des éléments de clarification sur l'impact causé par ce taxon sur la biodiversité sont à rechercher (remarque du CSRPN)

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Ambrosia artemisiifolia L.

Plantes encore accidentelles, ayant *tendance* à envahir les milieux naturels (IP4) :

Cotoneaster horizontalis Decne.
Cotoneaster simonsii Baker
Hydrocotyle ranunculoides L.f.
Lindernia dubia (L.) Pennell

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant *tendance* à envahir les milieux naturels (IP5) :

Anthemis maritima L.
Azolla filiculoides Lam.
Claytonia perfoliata Donn ex Willd.
Cotula coronopifolia L.
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John
Impatiens balfouri Hook.f.
Impatiens parviflora DC.
Laurus nobilis L.
Lemna minuta Kunth
Lemna turionifera Landolt
Petasites fragrans (Vill.) C.Presl
Petasites hybridus (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. hybridus
Senecio inaequidens DC.

Espèces à surveiller :

Plante exogène causant des problèmes à la santé humaine, connue comme invasive sous des climats proches, mais n'ayant pas encore montré dans la région de caractère invasif (AS1) :

Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) **n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (AS2) :**

Bromus willdenowii Kunth
Conyza floribunda Kunth

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :

Acer negundo L.
Amaranthus albus L.
Amaranthus deflexus L.
Amaranthus hybridus L.
Amaranthus retroflexus L.
Artemisia verlotiorum Lamotte
Aster lanceolatus Willd.
Aster novi-belgii L.
Aster squamatus (Spreng.) Hieron.
Aster x salignus Willd.
Berteroa incana (L.) DC.
Bidens connata Muhl. ex Willd.
Chenopodium ambrosioides L.
Conyza bonariensis (L.) Cronquist

Coronopus didymus (L.) Sm.
Crepis sancta (L.) Bornm.
Cyperus eragrostis Lam.
Cyperus esculentus L.
Datura stramonium L. subsp. stramonium
Eichhornia crassipes (Mart.) Solms
Elaeagnus angustifolia L.
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees
Erigeron annuus (L.) Desf.
Galega officinalis L.
Lycium barbarum L.
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.
Matricaria discoidea DC.
[redacted]canthus sinensis Andersson
Oenothera biennis L.
Oenothera erythrosepala Borbás
Paspalum dilatatum Poir.
Phytolacca americana L.
Pistia stratiotes L.
Rhus typhina L.
Rosa rugosa Thunb.
Solidago canadensis L.
Solidago gigantea Aiton
Sorghum halepense (L.) Pers.
Sporobolus indicus (L.) R.Br.
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake
Tetragonia tetragonoides (Pall.) Kuntze

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6):

Berberis darwinii Hook.
Conyza canadensis (L.) Cronquist
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker
Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.
Epilobium adenocaulon Hausskn.
Galinsoga parviflora Cav.
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav.
Lathyrus latifolius L.
Leycesteria formosa Wall.
Lonicera japonica Thunb. ex Murray
Panicum dichotomiflorum Michx.
Parthenocissus quinquefolia (L.) Planch.
Setaria faberi F.Herm.
Symphytum bulbosum K.F.Schimp.

Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :

Elodea canadensis Michx.
Juncus tenuis Willd.