

# ***PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1***



## **GUENGAT**

*Finistère*



**Règlement écrit**

*Approuvé le : 03 mars 2023*

Modification 2 approuvée le 23/01/2026



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>8</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh	9
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui	19
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL	27
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>34</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUhb	35
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUL	44
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU	49
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>50</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	61
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	62
<b>ANNEXES</b>	<b>72</b>

# **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **ORGANISATION DU RÈGLEMENT DES ZONES**

---

Article 1 : occupations et utilisations interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : emprise au sol maximale des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Article 14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Guengat.

## **PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

---

1. 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 Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

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

Dans les parties actuellement urbanisées, des règles d'éloignement différentes de celles résultant du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles peuvent être fixées par le PLU. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

## QUELQUES DEFINITIONS

---

### 1. Hauteur maximale, acrotère, égout de toit et faîtage

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 soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Égout du toit : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

Faîtage : sommet d'une construction.

### 2. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

#### Voies

Il s'agit des voies publiques ou privées (y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). existantes ou futures (présence d'emplacements réservés) ouvertes à la circulation publique des véhicules motorisés.

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 de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

#### Emprises publiques

Il s'agit des aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

### 3. Limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain au sens de l'article 7 du règlement, sont celles-là qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique ;
- les limites en fond de parcelle.

#### 4. Annexes

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

**5. Emprise au sol** : elle relève de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

**6. Surface de plancher** : somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R.111-28 du code de l'urbanisme.

**7. Opération d'aménagement d'ensemble** : toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

**8. Unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

### ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL ET PAYSAGER

---

Tous travaux ayant pour objet de détruire, modifier ou supprimer un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application du L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

### RISQUES SISMIQUES

---

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département du Finistère en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011.

Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.563-5 du code de l'environnement).

### OUVRAGES SPECIFIQUES

---

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **ZONES HUMIDES**

---

En application de l'article L.212-3 du code de l'environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, les drainages...

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers

## **RÈGLES ALTERNATIVES DE HAUTEUR (Zone Ui)**

---

Afin de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement urbain, paysager et bâti, la hauteur des constructions est strictement encadrée sur le Nord de la zone Ui.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres, mesurée conformément aux modalités définies dans les dispositions générales du présent règlement, depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction.

## **RÈGLES ALTERNATIVES DE PLANTATION (Zone Ui)**

---

Au nord de la zone de la Base, un linéaire de haies végétales devra être implanté en limite de propriété ou dans les espaces libres du terrain, de manière à atténuer l'impact visuel du bâtiment depuis les propriétés riveraines. Ces haies devront être composées d'essences locales ou adaptées au contexte paysager, présenter une densité suffisante et être entretenues afin de garantir leur efficacité dans le temps.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh

La **zone Uh** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle recouvre l'agglomération et les hameaux urbains.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des trois secteurs qui la composent :

- **Uha** correspond au centre bourg de Guengat,
- **Uhb** couvre les formes urbaines périphériques du centre bourg et les hameaux urbains.

Les conditions d'aménagement et d'équipement, lorsqu'elles existent et figurent au plan de zonage doivent être respectées (principe de conformité).

Les conditions d'aménagement et d'équipement, lorsqu'elles existent et figurent dans le document d'OAP doivent être respectées mais sont indicatives (principe de compatibilité).

### Rappels

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25/09/2015 **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, **doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

### **Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

1. **Sont interdits en tous secteurs Uh** : les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités à nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- L'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort").

- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

**2. En dehors du périmètre de diversité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerces de détail et de proximité est interdite.**

**3. En plus pour les constructions concernées par le linéaire commercial protégé (linéaire indiqué sur le règlement graphique), tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce de détail vers de l'habitat est interdit.**

## **Article Uh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. Cas général**

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant, peut être autorisée 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.

### **2. En plus, dans les secteurs Uhb bénéficiant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Chaque zone Uhb bénéficiant d'une OAP ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC) qui pourra se réaliser par tranches. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation de la zone.

**3. En plus pour le rez-de-chaussée des constructions concernées par le linéaire commercial protégé (linéaire indiqué sur le règlement graphique), le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce de détail vers du commerce et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire est autorisé.**

**4. En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones Uh délimitées sur le règlement graphique du PLU. Les valeurs à respecter sont indiquées dans le tableau ci-dessous :**

N°	Densité (nb logts/ha)	Nb mini logements à réaliser	Taux logements sociaux	Dont nb mini logts sociaux à réaliser	Surface (m²)
Uhb	20	7	20%	1	3 626

### **Article Uh.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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 voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Conformément à la délibération du Conseil Général du 25 mai 1984, hors agglomération, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit sans accord préalable du Conseil Général,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

Les accès et voies de desserte figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les accès et voie de desserte figurant dans le document d'OAP doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

### **Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

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

#### **2. Assainissement eaux pluviales**

Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3 l/s est retenu.

### 3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### 4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et/ ou d'une déclaration préalable.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

### Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

### Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1. Règle générale

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Distance d'implantation
Uha et Uhb	- soit à l'alignement
	- soit en recul minimum de 3m

Par rapport à la **RD 765**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie **ne pourra être inférieur à 75 m** en dehors des zones urbanisées (application loi Barnier).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par rapport aux autres **routes départementales hors agglomération**, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **25 m** pour les **RD 56 et RD 63**.

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

## **2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

## **3. Cas particuliers**

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions ; ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. Cas général**

Les constructions principales, annexes et dépendances devront s'implanter :

Secteurs	Distance d'implantation
Uha et Uhb	- soit à l'alignement
	- soit avec un recul d'au moins 1m

## 2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services D'Incendie et de Secours).

Pour garantir la pérennité des arbres existants, du linéaire de talus et de haies bocagères ou des espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 ou de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du talus/haie ou du bord de l'espace boisé.

### Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article Uh.9 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteurs	Emprise au sol
Uha	100%
Uhb	70%

### Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

#### 1. Cas général

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Destinations ou types de constructions	Hauteur maximale
Uha	Habitations, extensions ou annexes	11 m
Uhb	Habitations, extensions ou annexes	9 m
Tous secteurs Uh	Annexes	6,50 m

#### 2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

### **3. Cas particuliers**

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique... les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

## **Article Uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### **2. Généralités**

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

### **3. Clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

**Les clôtures sur voies** seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
<b>Uha et Uhb</b>	- Murets enduits ou d'aspect moellons apparents, d'1 mètre maximum devant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de 1,80m.
	- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 2m au-dessus du niveau de la rue.
	- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
	- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,80m.).

#### **Clôtures sur limites séparatives**

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Elles seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage rigide ou d'un dispositif à claire voie,
- de plaques d'aspect bois préfabriquées,
- d'un grillage rigide,
- de haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage rigide.

#### **4. Le traitement des éléments annexes**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

#### **Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être

réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**Pour les constructions à usage d'habitation est exigé :**

- **2 places de stationnement par logement sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour une opération de 4 logements ;**
- **1,5 place de stationnement par logement collectif ;**
- **lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.**
- En zone Uha aucune disposition particulière n'est imposée

### **Article Uh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

### **Article Uh.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

### **Article Uh.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres

mutualisées en limite de 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.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

La **zone Ui** est destinée aux activités et installations industrielles, artisanales et commerciales susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, deux sous-secteurs ont été définis :

- **Ui** : secteur Ui à vocation industrielle, artisanale et de services,
- **Uic** : secteur Ui à vocation commerciale ou de services.

### Rappels

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25/09/2015 **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, **doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

### **Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui.2 ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs isolées ou groupées ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

### **Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **1. en tous secteurs Ui sont autorisés :**

La loge 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'elle ne soit pas implantée avant la réalisation des constructions ou installations la justifiant.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Les activités commerciales constituant une activité secondaire des activités industrielles, artisanales ou de services ainsi que le commerce de gros.

**2. Dans la zone Uic correspondant à un pôle commercial :** la surface de plancher par unité commerciale doit être comprise entre 400 m<sup>2</sup> minimum et 1000 m<sup>2</sup> maximum.

### **Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **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.

#### **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 une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut être desservie par les sentiers piétons ou cyclables.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

## **Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

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

### **2. Assainissement eaux pluviales**

Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3 l/s est retenu.

### **3. Assainissement eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### **4. Raccordements aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Tous secteurs Ui	- à au moins 5 m

Par rapport à la **RD 765**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie **ne pourra être inférieur à 75 m** en dehors des zones urbanisées (application loi Barnier).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes).

Par rapport aux autres **routes départementales hors agglomération**, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **25 m** pour les **RD 56 et RD 63**.
- **15 m le long de la RD 56 pour ce qui concerne la zone Ui**

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

Un recul plus important pourra être imposé aux installations classées soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement, en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

### 2. Cas particuliers

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions ; ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, dans ce cas le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Cas général

Les constructions principales, annexes et dépendances devront s'implanter :

Secteurs	Distance d'implantation
Tous secteurs	- sur au plus une des limites séparatives latérales
Ui	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, avec un recul d'au moins 5m

Un recul plus important pourra être imposé aux installations classées soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement, en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

### 2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services D'Incendie et de Secours).

Pour garantir la pérennité des arbres existants, du linéaire de talus et de haies bocagères ou des espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 ou de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du talus/haie ou du bord de l'espace boisé.

## Article Ui.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article Ui.9 : emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

## Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

### 1. Cas général

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale
Tous secteurs Ui	14 m

### RÈGLES ALTERNATIVES DE HAUTEUR

Afin de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement urbain, paysager et bâti, la hauteur des constructions est strictement encadrée sur le Nord de la zone Ui.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres, mesurée conformément aux modalités définies dans les dispositions générales du présent règlement, depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction.

## 2. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

### Article Ui.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

#### 1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

#### 2. Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et une unité dans le choix des matériaux.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions d'annexes telles que abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

#### 3. Dispositions concernant les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

#### RÈGLES ALTERNATIVES DE PLANTATION

---

Au nord de la zone de la Base, un linéaire de haies végétales devra être implanté en lim

### **Clôtures sur voie**

Au sein d'une même zone Ui, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

### **Clôtures en limite séparative**

Les clôtures éventuelles pourront être constituées :

- d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur, éventuellement doublées de **haies vives composées d'arbustes en mélange**,
- d'un mur maçonné enduit.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

### **Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie.

## **4. Le traitement des éléments annexes**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

## **Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**Article Ui.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Un **minimum de 15% de la superficie** totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes...devront être masquées par un écran de verdure.

**Article Ui.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

**Article Ui.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de 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.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

La **zone UL** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs ou d'intérêt collectif.

### Rappels

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25/09/2015 **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, **doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

### **Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UL.2.

Les installations classées, les activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.

L'ouverture et l'extension de carrières.

Les constructions agricoles de toute nature et notamment celles destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

### **Article UL.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

La loge 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'elle ne soit pas implantée avant la réalisation des constructions ou installations la justifiant.

## **Article UL.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **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.

### **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 une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables ou les sentiers piétons.

## **Article UL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

### **2. Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation sanitaire en vigueur.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

### 3. Assainissement eaux pluviales

Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3 l/s est retenu.

### 4. Raccordement aux réseaux

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

### Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

### Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
UL	- soit à l'alignement
	- soit à au moins 3 m

Par rapport à la **RD 765**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie **ne pourra être inférieur à 75 m** en dehors des zones urbanisées (application loi Barnier).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes).

Par rapport aux autres **routes départementales hors agglomération**, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **25 m** pour les **RD 56 et RD 63**.

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

## 2. Cas particuliers

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions ; ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, dans ce cas le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## Article UL.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Cas général

Les constructions principales, annexes et dépendances devront s'implanter :

Secteurs	Distance d'implantation
UL	- sur au plus une des limites séparatives latérales
	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1m

### 2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services D'Incendie et de Secours).

Pour garantir la pérennité des arbres existants, du linéaire de talus et de haies bocagères ou des espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 ou de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du talus/haie ou du bord de l'espace boisé.

**Article UL.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article UL.9 : emprise au sol maximale des constructions**

Non réglementé.

**Article UL.10 : hauteur maximale des constructions****1. Cas général**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale
UL	12 m

**2. Cas particuliers**

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes,...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

**Article UL.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain****1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

**2. Généralités**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article UL.10.

### **3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie.

### **4. Le traitement des éléments annexes**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

### **Article UL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

### **Article UL.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En tout état de cause, **un minimum de la surface parcellaire devra être végétalisé.**

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

**Article UL.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

**Article UL.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de 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.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUhb

Les **zones 1AUhb** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts en premier à l'urbanisation et affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat

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

Les conditions d'aménagement et d'équipement, lorsqu'elles existent et figurent au plan de zonage doivent être respectées (principe de conformité).

Les conditions d'aménagement et d'équipement, lorsqu'elles existent et figurent dans le document d'OAP doivent être respectées mais sont indicatives (principe de compatibilité).

### Rappels

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25/09/2015 **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, **doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

### **Article 1AUhb.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification des constructions destinées à les abriter.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

Les constructions agricoles de toute nature et notamment celles destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort").

La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

En dehors du périmètre de diversité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerces de détail et de proximité est interdite.

## Article 1AUhb.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### 1. Cas général

L'implantation, 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.

Chaque zone 1AUhb ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC) qui pourra se réaliser par tranches. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation de la zone.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones 1AUh délimitées sur le règlement graphique du PLU. Les valeurs à respecter sont indiquées dans le tableau ci-dessous :

N°	Densité (nb logts/ha)	Nb mini logements à réaliser	Taux logements sociaux	Dont nb mini logts sociaux à réaliser	Surface (m <sup>2</sup> )
1AUhb1	13	16	20%	3	12 919
1AUhb2	13	17	20%	3	13 176
1AUhb3	13	4	0%	0	2 929
1AUhb4	13	39	20%	8	30 176
1AUhb5	20	7	20%	1	3 635
1AUhb6	20	21	20%	4	10 302
<b>TOTAL</b>		<b>104</b>		<b>19</b>	<b>73 137</b>

2. En plus, dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme sites archéologiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

### **Article 1AUhb.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Conformément à la délibération du Conseil Général du 25 mai 1984, hors agglomération, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit sans accord préalable du Conseil Général,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

Les accès et voies de desserte figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les accès et voie de desserte figurant dans le document d'OAP doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

### **Article 1AUhb.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

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

#### **2. Assainissement eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### 3. Assainissement eaux pluviales

Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3 l/s est retenu.

### 4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et/ ou d'une déclaration préalable.

Les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

### Article 1AUhb.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

### Article 1AUhb.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Distance d'implantation
1AUhb	- soit à l'alignement
	- soit en recul minimum de 3m

Par rapport à la **RD 765**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie **ne pourra être inférieur à 75 m** en dehors des zones urbanisées (application loi Barnier).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes).

Par rapport aux autres **routes départementales hors agglomération**, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **25 m** pour les **RD 56 et RD 63**.

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

## **2. Cas particuliers**

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, dans ce cas le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

## **Article 1AUhb.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. Cas général**

Les constructions principales, annexes et dépendances devront s'implanter :

Secteurs	Distance d'implantation
1AUhb	- soit à l'alignement
	- soit avec un recul d'au moins 1m

## 2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services D'Incendie et de Secours).

Pour garantir la pérennité des arbres existants, du linéaire de talus et de haies bocagères ou des espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 ou de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du talus/haie ou du bord de l'espace boisé.

### Article 1AUhb.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article 1AUhb.9 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteurs	Emprise au sol
1AUhb	70%

### Article 1AUhb.10 : hauteur maximale des constructions

#### 1. Cas général

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Destinations ou types de constructions	Hauteur maximale
1AUhb	Habitations, extensions ou annexes	9 m
	Dépendances	6,50 m

#### 2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

### **3. Cas particuliers**

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique... les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

## **Article 1AUhb.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### **2. Généralités**

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

### 3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

#### Clôtures sur voies

Elles seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
<b>1AUhb</b>	- Murets enduits ou d'aspect moellons apparents, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de 1,80m.
	- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
	- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,80m).

#### Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage ou un dispositif à claire voie, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- de plaques d'aspect bois préfabriquées.

### 4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

### **Article 1AUhb.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**Pour les constructions à usage d'habitation est exigé :**

- **2 places de stationnement par logement sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour une opération de 4 logements ;**
- **1,5 place de stationnement par logement collectif ;**
- **lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.**

### **Article 1AUhb.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

### **Article 1AUhb.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

### **Article 1AUhb.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de 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.

## Règlement applicable à zone 1AUL

### **Articles 1AUL 1 et 2 : destinations et sous-destinations**

Sont uniquement autorisés sur cette zone les constructions et aménagements relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

### **Articles 1AUL 3 et 4 : conditions de desserte par les voiries et réseaux**

Les règles applicables sont similaires à celles édictées dans les articles 1AUhb 3 et 4. Pour ce secteur, les principes d'accès sont précisés dans les OAP

**Articles 1AUL 5 : superficie minimale des terrains constructibles** : sans objet

**Article 1AUL.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** : sans objet

**Article 1AUL.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : sans objet

**Article 1AUL.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** : sans objet

**Article 1AUL.9 : emprise au sol maximale des constructions** : sans objet

**Article 1AUL.10 : hauteur maximale des constructions** : sans objet

**Article 1AUL.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

Les aménagements devront respecter les principes proposés dans les OAP

**Article 1AUL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

L'implantation des stationnements sera compatible avec les principes des OAP. Le nombre de stationnement dépendra de la nature du projet

**Articles 1AUL.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les aménagements devront respecter les principes proposés dans les OAP

**Article 1AUL.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales** : Sans objet

**Articles 1AUL.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques** : Sans objet

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

- **2AUh** destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat,

### Rappels

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25/09/2015 **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, **doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

### **Article 2AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Toute nouvelle construction est interdite sauf celles de l'article 2AU.2.

### **Article 2AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

La création ou l'extension des ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée dans cette zone

L'extension mesurée d'une habitation existante est autorisée. Les bâtiments d'habitation **peuvent faire l'objet d'une extension (accolée à l'habitation)** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité

paysagère du site. **L'emprise au sol de l'extension créée sera limitée 50 m<sup>2</sup> maximum**, réalisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du présent PLU.

### **Article 2AU.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

### **Article 2AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

Non réglementé.

### **Article 2AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article 2AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **1. Cas général**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

<b>Secteurs</b>	<b>Implantations par rapport aux voies et emprises</b>
<b>2AUh</b>	- à une distance au moins égale à 3 m

Par rapport à la **RD 765**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie **ne pourra être inférieur à 75 m** en dehors des zones urbanisées (application loi Barnier).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes).

Par rapport aux autres **routes départementales hors agglomération**, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **25 m** pour les **RD 56 et RD 63**.

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

### 3. Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, dans ce cas le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## Article 2AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Cas général

Les constructions principales, annexes et dépendances devront s'implanter :

Secteurs	Distance d'implantation
2AUh	- soit à l'alignement
	- soit en recul d'au moins 1m

### 2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services D'Incendie et de Secours).

Pour garantir la pérennité des arbres existants, du linéaire de talus et de haies bocagères ou des espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 ou de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du talus/haie ou du bord de l'espace boisé.

## Article 2AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article 2AU.9 : emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

**Article 2AU.10 : hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**Article 2AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

**Article 2AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

**Article 2AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Non réglementé.

**Article 2AU.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 2AU.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La **zone A** est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles comprennent les sous-secteurs particuliers :

- **Aa** : secteur A inconstructible situé de part et d'autre des cours d'eau permanents ou temporaires ;
- **Ap2** : secteur A situé dans les périmètres de protection rapprochés R2 (prise d'eau du Troheïr) ou B (captages d'eau de Kernisy).

### Rappels

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25/09/2015 **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, **doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Dans les **bandes des 100 m de part et d'autre des bords de la RD 765** (voie bruyante recensée et classée), matérialisés au plan des annexes du PLU (intitulé classement sonore des infrastructures de transport terrestre), les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation aux abords des voies sont soumises aux **normes d'isolement acoustique** conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°04-0101 du 12 février 2004.

### **Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1. En tous secteurs A**

Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A.2.

La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.

**2. En secteurs Aa sont interdits :** les constructions et l'urbanisation nouvelle conformément aux prescriptions du SCOT.

**3. Sont interdites dans les secteurs Ap2 :** toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau mentionnées dans les arrêtés préfectoraux du 06/02/2002 et du 12/07/2006 protégeant respectivement les périmètres rapprochés du captage d'eau de Kernisy et de la prise d'eau du Troheir.

**4. En plus en secteur de zones humides identifiées par une trame :**

Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A.2, notamment tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,
- travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

**5. En plus sont interdits dans tous les secteurs identifiés au titre du i) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme :** toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre du maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

#### **Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**1. Sont admis : les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, extractives ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) sous les conditions d'implantation suivantes :

- 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 seul nouveau logement de fonction par exploitation sera autorisé.

**Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification**

**des activités d'une exploitation agricole**, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

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

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

## 2. Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

**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.**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

La reconstruction, dans un volume identique, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que le Plan de Prévention de Risque Naturels Prévisibles n'en dispose pas autrement.

En raison de leur intérêt patrimonial, le changement de destination des bâtiments, **spécifiquement désignés au règlement graphique par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments d'habitation **peuvent faire l'objet d'une extension (construction accolée)** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **L'emprise au sol de l'extension créée sera limitée à 50 m<sup>2</sup> maximum**, réalisable en une ou plusieurs. L'extension sera autorisée dès lors que l'emprise au sol finale (habitation + extensions) ne dépasse pas 300m<sup>2</sup>. La hauteur de l'extension sera limitée à celle du bâtiment existant.

Les bâtiments d'habitation existants **peuvent bénéficier de la construction d'annexes (constructions détachées)**, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes pourront être **implantées à une distance de 20 m maximum** de l'habitation, dans la **limite de 2 annexes nouvelles** par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol de l'ensemble des annexes nouvellement créées **ne devra pas être supérieure à 30 m<sup>2</sup>** et elles ne devront pas dépasser une **hauteur maximale de 5 m**.

Une superficie de 40 m<sup>2</sup> supplémentaire sera autorisée pour la construction d'une piscine et une superficie de 10 m<sup>2</sup> sera autorisée pour la construction d'un local technique dans le cadre de ce projet de piscine. Ces annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 4 m et être situées à une distance maximale de 20 m par rapport à l'habitation principale.

Une superficie de 60 m<sup>2</sup> supplémentaire sera autorisée pour la pose de panneaux photovoltaïques, ils devront se situer à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation et leur hauteur sera limitée à 4 mètres.

**3. Pourront être autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques** qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

**4. Sont admis dans la zone Ap2 :** les installations et occupations du sol mentionnées dans les arrêtés préfectoraux du 06/02/2002 et du 12/07/2006 protégeant respectivement les périmètres rapprochés des captages d'eau de Kernisy et de la prise d'eau du Troheïr.

**5. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :**

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

**6. En plus, dans les secteurs identifiés** sur le règlement graphique comme **sites archéologiques**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

**Article A.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Conformément à la délibération du Conseil Général du 25 mai 1984, hors agglomération, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit sans accord préalable du Conseil Général,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

## **Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

### **2. Assainissement eaux usées**

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### 3. Assainissement eaux pluviales

Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

### 4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

### Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

### Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
<b>A, Aa, Ap2</b>	- soit à l'alignement - soit à une distance de 3 m minimum

Par rapport à la **RD 765**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie **ne pourra être inférieur à 75 m** en dehors des zones urbanisées (application loi Barnier).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes).

Par rapport aux autres **routes départementales hors agglomération**, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **25 m** pour les **RD 56 et RD 63**.

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

## **2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

## **3. Cas particuliers**

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, dans ce cas le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. Cas général**

Les constructions principales, annexes et dépendances devront s'implanter :

<b>Secteurs</b>	<b>Distance d'implantation</b>
A, Aa, Ap2	- sur au plus une des limites séparatives latérales
	- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1m

### **2. Cas particuliers**

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services D'Incendie et de Secours).

Pour garantir la pérennité des arbres existants, du linéaire de talus et de haies bocagères ou des espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 ou de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du talus/haie ou du bord de l'espace boisé.

## **Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article A.9 : emprise au sol maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article A.10 : hauteur maximale des constructions**

### **1. Cas général**

La hauteur des constructions à usage de logement de fonction ne pourra dépasser 9 m.

Les extensions de bâtiments d'habitation existants ne devront pas dépasser les hauteurs des anciens édifices par rapport au terrain naturel. Les constructions nouvelles des annexes devront avoir une hauteur inférieure à la construction principale sans pouvoir dépasser 5 m.

La hauteur des bâtiments à usage d'activités n'est pas réglementée.

### **3. Cas particuliers**

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique... les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

## **Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### **2. Généralités**

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

### 3. Clôtures

#### Règle générale

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été répertoriées au règlement graphique comme "élément à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

#### Les clôtures des bâtiments d'habitation :

Elles seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
A, Aa, Ap2	- Grillages rigides, murets enduits ou d'aspect moellons apparents pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m.
	- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
	- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,80 m).

#### Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage,
- talus plantés.
- d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m,
- de plaques de bois préfabriquées d'une hauteur maximale de 2 m.
- de grillage rigide

#### Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,

### 4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

**Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

**Article A.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

**Article A.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de 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.

# **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

La **zone N** constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elle comprend des secteurs particuliers :

- **Ne** : secteur réservé à la gestion et au traitement des eaux usées et/ ou des eaux pluviales ;
- **NL** : secteur correspondant à la coulée et ceinture verte urbaine ;
- **Np1** : secteur N situé dans les périmètres de protection rapprochés R1 (prise d'eau du Troheir) ;
- **Np1<sub>in</sub>** : secteur Np1 situé dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme ;
- **Np2** : secteur N situé dans les périmètres de protection rapprochés R2 (prise d'eau du Troheir) ou B (captages d'eau de Kernisy).
- **Npt** : secteur N correspondant à un secteur loisirs/tourisme.
- **Npt1** : secteur Npt correspondant aux 4 emplacements des hébergements légers.

### Rappels

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25/09/2015 **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, **doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Dans les **bandes des 100 m de part et d'autre des bords de la RD 765** (voie bruyante recensée et classée), matérialisés au plan des annexes du PLU (intitulé classement sonore des infrastructures de transport terrestre), les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation aux abords des voies sont soumises aux **normes d'isolement acoustique** conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°04-0101 du 12 février 2004.

## **Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

### **1. En tous secteurs N**

Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article N.2.

**2. Sont interdites dans les secteurs Np1, Np1<sub>in</sub> et Np2** : toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau mentionnées dans les arrêtés préfectoraux du 06/02/2002 et du 12/07/2006 protégeant respectivement les périmètres rapprochés des captages d'eau de Kernisy et de la prise d'eau du Troheir.

**3. Sont interdites dans le secteur Ne** : toutes les occupations et utilisations du sol non liées au traitement des eaux usées.

### **4. En plus en secteur de zones humides identifiées par une trame :**

Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2, notamment tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,
- travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

**5. A l'intérieur des secteurs indicés (in)** définis au règlement graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des risques qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Sont notamment applicables, à l'intérieur des secteurs indicés (in), les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

**6. En plus sont interdits dans tous les secteurs identifiés au titre du i) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme : toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre du maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.**

**7. Dans le secteur Npt** sont seuls admis l'aménagement d'un bloc sanitaire dans les constructions existantes ainsi que la création d'une aire naturelle de stationnement non imperméabilisé permettant l'accueil maximum de 5

automobiles. Dans le secteur Npt1, est autorisé la création d'hébergements légers, dans la limite de 4 hébergements maximum.

## **Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. Sont admis en toutes zones N**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

### **2. Autres constructions et installations soumises à conditions particulières**

**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.**

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

La reconstruction, dans un volume identique, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que le Plan de Prévention de Risque Naturels Prévisibles n'en dispose pas autrement.

En raison de leur intérêt patrimonial, le changement de destination des bâtiments, **spécifiquement désignés au règlement graphique par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site est autorisé.

Les bâtiments d'habitation **peuvent faire l'objet d'une extension (construction accolée)** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **L'emprise au sol de l'extension créée sera limitée à 50 m<sup>2</sup> maximum**, réalisable en une ou plusieurs fois. L'extension sera autorisée dès lors que l'emprise au sol finale (habitation + extensions) ne dépasse pas 300m<sup>2</sup>. La hauteur de l'extension sera limitée à celle du bâtiment existant.

Les bâtiments d'habitation existants **peuvent bénéficier de la construction d'annexes (constructions détachées)**, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes pourront être **implantées à une distance de 20 m maximum** de l'habitation, dans la **limite de 2 annexes nouvelles** par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol de l'ensemble des annexes nouvellement créées **ne devra pas être supérieure à 30 m<sup>2</sup>** et elles ne devront pas dépasser une **hauteur maximale de 5 m**.

Une superficie de 40 m<sup>2</sup> supplémentaire sera autorisée pour la construction d'une piscine et une superficie de 10 m<sup>2</sup> sera autorisée pour la construction d'un local technique dans le cadre de ce projet de piscine. Ces annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 4 m et être situées à une distance maximale de 20 m par rapport à l'habitation principale.

Une superficie de 60 m<sup>2</sup> supplémentaire sera autorisée pour la pose de panneaux photovoltaïques, ils devront se situer à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation et leur hauteur sera limitée à 4 mètres.

**3. Pourront être autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques** qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

**2. Sont admis dans la zone Np1 et Np2 :** les installations et occupations du sol mentionnées dans les arrêtés préfectoraux du 06/02/2002 et du 12/07/2006 protégeant respectivement les périmètres rapprochés des captages d'eau de Kernisy et de la prise d'eau du Troheir.

**3. Sont admises, dans le secteur Ne :** les installations et occupations du sol liées à la gestion et au traitement des eaux usées sanitaires ou pluviales.

#### **4. En zone NL**

Les installations légères, les aménagements et les constructions légères démontables sont autorisés sous réserve qu'ils soient à usage d'activités sportives, de loisirs ou éducatives de plein air.

**5. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :**

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

**6. En plus, dans les secteurs identifiés** sur le règlement graphique comme **sites archéologiques**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa

localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

### **Article N.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

#### **2. Assainissement eaux usées**

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### 3. Assainissement eaux pluviales

Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

### 4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

### Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

### Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
<b>N, Ne, NL, Np1, Np1<sub>in</sub>, Np2</b>	- soit à l'alignement - soit à une distance de 3 m minimum

Par rapport à la **RD 765**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie **ne pourra être inférieur à 75 m** en dehors des zones urbanisées (application loi Barnier).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes).

Par rapport aux autres **routes départementales hors agglomération**, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **25 m** pour les **RD 56 et RD 63**.

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

## 2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

### 3. Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, dans ce cas le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Cas général

Les constructions principales, annexes et dépendances devront s'implanter :

Secteurs	Distance d'implantation
N, Ne, NL,	- soit à l'alignement
Np1, Np1 <sub>in</sub> ,	- soit en recul d'au moins 1m

### 2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services D'Incendie et de Secours).

Pour garantir la pérennité des arbres existants, du linéaire de talus et de haies bocagères ou des espaces boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du talus/haie ou du bord de l'espace boisé.

**Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article N.9 : emprise au sol maximale des constructions**

Non réglementé.

**Article N.10 : hauteur maximale des constructions****1. Cas général**

Les extensions de bâtiments d'habitation existants ne devront pas dépasser les hauteurs des anciens édifices par rapport au terrain naturel. Les constructions nouvelles des annexes devront avoir une hauteur inférieure à la construction principale sans pouvoir dépasser 5 m.

La hauteur des bâtiments à usage d'activités n'est pas réglementée.

**2. Cas particuliers**

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique... les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

**Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain****1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

**2. Généralités**

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

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

### 3. Clôtures

#### Règle générale

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été répertoriées au règlement graphique comme "élément à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme".

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

#### Les clôtures des bâtiments d'habitation :

Elles seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
<b>N, Ne, NL, NP1, Np1in, Np2</b>	- Grillages rigides, murets enduits ou d'aspect moellons apparents, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m.
	- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
	- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,80 m).

#### Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage,
- talus plantés.
- d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m,
- de plaques de bois préfabriquées d'une hauteur maximale de 2 m.
- de grillage rigide

#### Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,

#### **4. Le traitement des éléments annexes**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

#### **Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

#### **Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

#### **Article N.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article N.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# ANNEXES

## ANNEXE 1 : QUELQUES ESSENCES DU BOCAGE BRETON ET TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTÉES OU NON SUR TALUS

Essences principales : (3 essences maxima)

Ce groupe comprend les essences qui composent l'essentiel du couvert arborescent et arbustif du linéaire bocager costarmoricain. **Pour cette raison, leur utilisation doit concerner au minimum 70 % des plants utilisés dans les projets de plantation.**

Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>

Essences secondaires : (5 plants minima, 3 essences maxima)

Ce groupe comprend des essences indigènes ou naturalisées qui composent ponctuellement le couvert arborescent du linéaire bocager costarmoricain. Leur utilisation doit donc être limitée et nécessairement associée à une ou plusieurs essences principales. **Dans des conditions stationnelles très particulières (sols hydromorphes, milieux fortement anthropisés, bord de rivière...), ces essences pourront être utilisées à titre principal.**

Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i>
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>	Merisier	<i>Prunus avium</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>	Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Bourdaine	<i>Rhamnus frangula</i>	Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	Orme champêtre	<i>Ulmus campestris</i>
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Poirier commun	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>		