

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement (Pièces écrites)

4

//Règlement//

Prescription	21 mars 2008
Arrêt	20 mars 2017
Approbation	03 avril 2018
Rendu exécutoire	



AVANT-PROPOS

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1. ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

2. ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les dispositions visées aux articles R.111-2, R-111-4, R-111-15 et R-111-21, lesquels figurent en annexe du présent règlement.

Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol et créées en application de législations particulières figurent en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

3. ARTICLE 3 : DEROGATIONS

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article L.152-4 du Code de l'Urbanisme

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

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.



L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L.152-5 du Code de l'Urbanisme

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

4. ARTICLE 4 : RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME)

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement »

5. ARTICLE 5 : RESTAURATION DES BATIMENTS (ARTICLE L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)

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

6. ARTICLE 6 : TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour un bâtiment existant qui se trouve être non conforme aux règles d'urbanisme nationales ou du Plan Local d'Urbanisme, peuvent être autorisés :

- Les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité à la règle
- Les travaux qui ont pour effet de rendre l'immeuble plus conforme à la règle méconnue
- Les travaux qui sont sans effet sur les dispositions avec lesquelles l'immeuble existant n'est pas conforme

7. ARTICLE 7 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES/ DISPOSITIONS FIGURANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles :

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 2 du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 3 du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU. Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 4 du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres A. Elles correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 5 sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elles correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques comportent aussi ou peuvent comporter :

- Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.



- Les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les zones archéologiques recensées sur le territoire communal.
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les voies et sentiers piétonniers à conserver en application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
- Les secteurs affectés par le bruit, mentionnés à l'article 2 de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la commune de Langoat du 13 mars 2003.
- Les bâtiments situés dans les zones agricoles ou naturelles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
-

8. ARTICLE 8 : PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

Article R.523-1 du Code du Patrimoine

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Article R.523-4 du Code du Patrimoine

« Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 :

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

- un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
- un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
- une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9.

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

Article R.523-8 du Code du Patrimoine

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

Article L.522-5 du Code du Patrimoine

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

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

Article L.522-4 du Code du Patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.



Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2. »

Article L.531-14 du Code du Patrimoine

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

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région Bretagne est la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, Service de l'Archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 RENNES cedex, Tél : 02998459 00).

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

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

Article 322-3-1 3° du Code Pénal

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur :

1° Un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine ou un document d'archives privées classé en application des dispositions du même code ;

2° Une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ;

3° Un bien culturel qui relève du domaine public mobilier ou qui est exposé, conservé ou déposé, même de façon temporaire, soit dans un musée de France, une bibliothèque, une médiathèque ou un service d'archives, soit dans un lieu dépendant d'une personne publique ou d'une personne privée assurant une mission d'intérêt général, soit dans un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

9. ARTICLE 9 : ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments dont il s'agit comme prévu à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Bocage

Toute destruction définitive d'élément bocager est soumise à déclaration préalable de travaux.

Cette déclaration sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et gage de biodiversité.

Dans le cas d'une non-opposition à la déclaration préalable, des mesures compensatoires seront recherchées

Le demandeur pourra avoir pour obligation de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus).

Ne sont pas concernées par la déclaration préalable les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie : élagage, taille de formation, balivage, recépage, ...

Boisements



Toutes opérations ayant pour effet de faire disparaître totalement ou partiellement une zone boisée sont concernées par la déclaration préalable : arasement, abattage (coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle), défrichage.

Ne sont pas concernées par la déclaration préalable les opérations d'entretien ou d'exploitation des boisements : élagage, taille de formation, balivage, recépage, ...

Arbre isolé (hêtre de Kervinihy)

Toutes opérations ayant pour effet de faire disparaître totalement ou partiellement cet arbre remarquable ainsi que les opérations d'entretien sont concernées par la déclaration préalable.

10. ARTICLE 10 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Toute occupation ou utilisation du sol relevant du domaine de l'urbanisme, 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 et les déblais.

Des dispositions différentes pourront néanmoins être admises dans le respect des orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (2016-2021) et notamment de la disposition 8B1 du schéma correspondant.

S'il apparaît en cours d'instruction ou de réalisation d'un projet que celui-ci est réalisé en zone humide, la réglementation du Code de l'Environnement ou celles du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ainsi que leurs prescriptions s'appliqueront.

11. ARTICLE 12 : VOIES ET SENTIERS PIETONNIERS A CONSERVER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Sont interdits les aménagements, travaux et installations ou constructions de nature à compromettre la conservation des chemins et voies identifiés sur le document graphique en application de de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.



12. ARTICLE 13: REGLES SPECIFIQUES AU COMMERCE DE DETAIL

Les commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 à 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008, (liste qui figure en annexe du présent règlement) et dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus doivent s'installer dans les périmètres fixés en application de l'article L.151-16 et figurés sur le document graphique.

Par dérogation, les entreprises de production présentes sur le parc d'activités de Park An Itron pourront ouvrir un espace de vente de détail n'excédant pas 200 m².

Tableau de synthèse des possibilités d'installation issues des prescriptions du SCoT	Centres-villes et centres-bourgs	Centralités de quartiers	E.D.C. de niveau 1	E.D.C. de niveau 2	Autres espaces d'activités
<ul style="list-style-type: none"> Magasins réunissant les trois caractéristiques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> > Magasins de commerce de détail définis par la nomenclature N.A.F. de 2008, aux groupes 47.1 à 47.7. > Magasins dont la surface de vente est inférieure à 300 m² à Lannion, à 200 m² dans les autres communes, > Magasins dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus. 	✓	✓			
<ul style="list-style-type: none"> Par dérogation, magasins cités à la ligne précédente mais lorsqu'aucun espace commercial adapté à la nature de leur activité ne s'avère disponible dans le <i>centre-ville</i>, le <i>centre-bourg</i> ou dans les <i>centralités de quartiers</i> de la commune visée 	✓	✓		✓	
<ul style="list-style-type: none"> Par dérogation, entreprises de production présentes sur un espace d'activités et qui souhaiterait ouvrir un espace de vente de détail sur site n'excédant pas 200 m², même si elles répondent aux caractéristiques des magasins cités à la première ligne. 	✓	✓			✓
<ul style="list-style-type: none"> Magasins présentant une surface de vente de plus de 300 m² à Lannion, 200 m² dans les autres communes, et dont la surface de plancher n'excède pas 3 500 m². 	✓	✓	✓	✓	
<ul style="list-style-type: none"> Magasins présentant une surface de vente de plus de 300 m² à Lannion, 200 m² dans les autres communes, et dont la surface de plancher dépasse les 3 500 m². 	✓	✓	✓		

13. ARTICLE 14: DISPOSITIONS SE RAPPORTANT AU RISQUE SISMIQUE

Dans les zones de sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension de construction existante dès lors qu'il s'agit de bâtiments de catégorie III et IV. Ces règles sont également applicables pour les travaux lourds qui portent sur les bâtiments de catégorie IV (article R.563-5 du Code de l'environnement)

14. ARTICLE 15 : OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- De certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des règlements des différentes zones.



Aux abords de la route départementale n°11, le recul minimum entre le bord de la chaussée la plus proche et le pied du mat pour l'installation d'éoliennes est égal à la hauteur « mat + pôle ».

Aux abords de la route départementale n°32, 74, 88 et 132, le recul minimum entre le bord de la chaussée la plus proche et le pied du mat pour l'installation d'éoliennes est égal à la hauteur « mat + pôle ». Ce recul pourra néanmoins être réduit au vu de l'étude de danger du dossier Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

Ces reculs mesurés depuis le bord de la chaussée ne pourront pas être inférieurs à la marge de recul fixée au document graphique et aux articles 5 du présent règlement et majorée d'une longueur de pôle.

15. ARTICLE 16 : DEFINITIONS

Voies

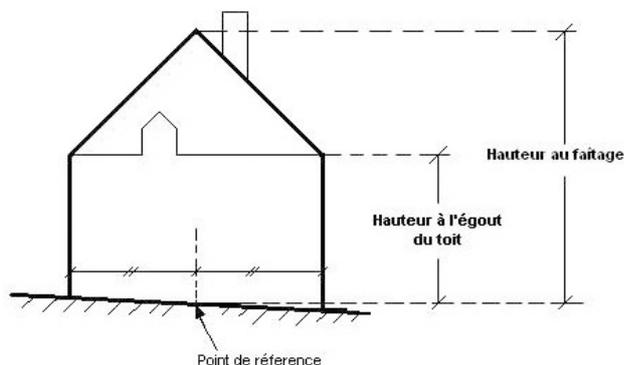
Voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux deux roues) ouvertes à la circulation publique. Les chemins d'exploitations et les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 6 de chaque zone qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques

Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers.

Hauteur des constructions

- Faîtage : ligne horizontale située au sommet du toit et à l'intersection de deux pans de toiture.
- Egout du toit : partie inférieure d'un pan de toiture.
- Acrotère : remontée du mur de façade en bordure d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.



Surface de plancher

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Emprise au Sol



Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus.

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

Annexes

Locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et accolés ou séparés de celle-ci.

Alignement

Limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Extension

Agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

16. ARTICLE 17 : RAPPELS

- Les constructions nouvelles définies à l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire
- Les constructions nouvelles définies aux articles R.421-2 à R.421-8-1 du Code de l'Urbanisme sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme
- Les constructions nouvelles définies aux articles R.421-9 à R.421-12 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les changements de destination définis aux articles R.421-14 à R.421-16 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés de la délivrance d'un permis de construire
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les changements de destination définis aux articles R.421-17 à R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.
- Les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux définis à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir, à l'exception des cas prévus à l'article R.421-29 du Code de l'Urbanisme.

- Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.

1. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre-bourg traditionnel où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, ainsi que d'activités et de services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec l'habitat.

1.1. Article UA1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les installations et constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules, épaves de véhicules et ferrailles.
- Les parcs photovoltaïques au sol.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières au Titre I du présent règlement.

1.2. Article UA2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions à destination commerciale qui correspondent aux groupes définies par la Nomenclature N.A.F de 2008 figurée en annexe sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées au titre I du présent règlement.
- Les constructions à destination d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue de la zone.
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités et destinations autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement, l'extension ou la transformation des installations et constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et ne pas augmenter la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- En bordure des voies repérées sur le plan sous la légende « voie comportant une protection du commerce » : la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou les bureaux est interdite. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes étant précisé qu'il sera autorisé au maximum 2 annexes par unité foncière.
- Les constructions de toute nature, les installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

1.3. Article UA3 : Conditions de desserte et d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

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

L'accès doit être réalisé de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la voie afin de permettre un stockage des véhicules, dehors de la chaussée ou des accotements.



Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Le nombre des accès 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 moindre.

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux hors secteurs urbanisés sont limités sur les routes départementales n°32, 74, 88 et 132 et strictement limités sur la route départementale n°11.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

1.4. Article UA4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

Assainissement des eaux usées

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers

Il pourra être demandé de procéder à la mise en souterrain des raccordements aux réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique.

1.5. Article UA5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD 11,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche des RD n°32, 74, 88 et 132.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un servi public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.
- Pour les constructions qui prennent place à l'arrière des bâtiments déjà édifiés à l'alignement dont il s'agit.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus,
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.
- Pour des raisons techniques ou architecturales.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas remise en cause.



1.6. Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire au moins d'un côté. Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...),
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

1.7. Article UA7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

1.8. Article UA8 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

1.9. Article UA9 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 13 mètres au faîtage
- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 4 mètres au faîtage pour les constructions annexes.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être 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.

Article UA10 : Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords

Aspect des constructions

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 dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de bardage métallique ou de tôle ondulée est interdite pour les annexes implantées en limite séparative.

Couvertures - toitures

Les constructions à toiture terrasse sont interdites à l'alignement des voies et emprises publiques sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les pentes de toiture asymétriques sont interdites.

Les annexes à toitures monopentes ne sont autorisées que si elles sont adossées à la construction principale ou si elles sont implantées en limite séparative.

Il est demandé que :



- l'organisation des panneaux photovoltaïques sur les toits fasse écho à la forme du bâtiment notamment à la disposition des ouvertures et que la surface occupée soit raisonnable et apporte une impression d'équilibre (cf. annexe).
- les panneaux photovoltaïques de petite taille prennent place de façon préférentielle sur des éléments de la construction de type marquises, pergolas, auvents, vérandas...

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de bâches plastiques pour le bâchage des talus et des murs talus est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe).

L'implantation et le type de clôtures devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

PRESCRIPTIONS	
Sur voie et place	Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivant ou à leur combinaison : <ul style="list-style-type: none"> - Mur maçonné en pierre éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie le tout n'excédant pas 1,50m étant précisé que les dispositifs à claire-voie sous la forme de grillage ou en PVC sont strictement interdits. - Haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe) n'excédant pas 1,50m éventuellement doublée d'un grillage. Dans ce cas, il est recommandé que ce dernier soit disposé en retrait de l'alignement.
En limite séparative	La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Les grillages devront obligatoirement être végétalisés ou doublés d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe). Les clôtures en PVC et les plaques pleines préfabriquées en béton sont interdites. Les plaques pleines ne sont autorisées que sur un linéaire de 6 m maximum par limite séparative. Les murs enduits ne devront pas excéder 1,50 m de hauteur et leur couleur s'apparentera à celle de la pierre locale (nuances de gris) étant précisé qu'une hauteur allant jusqu'à 2 m sera autorisée sur un linéaire de 6 m maximum par limite séparative.

Article UA11 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions nouvelles à destination principale d'habitation qui groupent au moins deux logements et qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale calculée sur la base d'une surface de 1,5 m² par logement.

Pour les constructions nouvelles à destination principale de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction

Article UA12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au titre I du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères ou locales dont la liste figure en annexe.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation des sols ou d'employer toute autre technique favorisant la pénétration des eaux de pluie pour la réalisation des aires et places de stationnement.



L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

Article UA13 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UA14 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé



2. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Les zones UC correspondent aux quartiers périphériques de développement urbain où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et emprises public. Il s'agit de zones à vocation principale d'habitat, ainsi que d'activités et de services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec l'habitat.

Article UC1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les installations et constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules, épaves de véhicules et ferrailles.
- Les parcs photovoltaïques au sol.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

Article UC2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions à destination commerciale qui correspondent aux groupes définies par la Nomenclature N.A.F de 2008 figurée en annexe sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées au Titre I du présent règlement, sachant que pour la zone de centralité de Bechenec, ces constructions doivent aussi être liées aux activités sociales ou médicales.
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités et destinations autorisées dans la zone.
- Les constructions à destination d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement, l'extension ou la transformation des installations et constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et ne pas augmenter la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes étant précisé qu'il sera autorisé au maximum 2 annexes par unité foncière.
- Les constructions de toute nature, les installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

Article UC3 : Conditions de desserte et d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

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

L'accès doit être réalisé de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la voie afin de permettre un stockage des véhicules, dehors de la chaussée ou des accotements.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Le nombre des accès 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 moindre.



Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux hors secteurs urbanisés sont limités sur les routes départementales n°32, 74, 88 et 132 et strictement limités sur la route départementale n°11.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Article UC4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.
Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

Assainissement des eaux usées

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers

Il pourra être demandé de procéder à la mise en souterrain des raccordements aux réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique.

Article UC5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques,
- soit en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD 11,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche des RD n°32, 74, 88 et 132.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un servi public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.
- Pour les constructions qui prennent place à l'arrière des bâtiments déjà édifiés à l'alignement dont il s'agit.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus,
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.
- Pour des raisons techniques ou architecturales.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas remise en cause.



Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...),
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

Article UC7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UC8 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UC9 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 10 mètres au faîtage
- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 4 mètres au faîtage pour les constructions annexes.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être 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.

Article UC10 : Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords

Aspect des constructions

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 dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de bardage métallique ou de tôle ondulée est interdite pour les annexes implantées en limite séparative.

Couvertures - toitures

Il est demandé que :

- l'organisation des panneaux photovoltaïques sur les toits fasse écho à la forme du bâtiment notamment à la disposition des ouvertures et que la surface occupée soit raisonnable et apporte une impression d'équilibre (cf. annexe).
- les panneaux photovoltaïques de petite taille prennent place de façon préférentielle sur des éléments de la construction de type marquises, pergolas, auvents, vérandas...



Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de bâches plastiques pour le bâchage des talus et des murs talus est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe).

L'implantation et le type de clôtures devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

PRESCRIPTIONS	
Sur voie et place	<p>La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,20 m.</p> <p>Les grillages devront obligatoirement être végétalisés ou doublés d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe).</p> <p>L'utilisation de plaques pleines est interdite.</p>
En limite séparative	<p>La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.</p> <p>Les grillages devront obligatoirement être végétalisés ou doublés d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe).</p> <p>Les murs ne devront pas excéder 1,20 m de hauteur.</p> <p>Les plaques pleines ne sont autorisées que sur un linéaire de 6 m maximum par limite séparative.</p> <p>Les plaques pleines préfabriquées aspect béton sont interdites.</p>

Article UC11 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au moins :

- deux places de stationnement par logement.
- une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions nouvelles à destination principale d'habitation qui groupent au moins deux logements et qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale calculée sur la base d'une surface de 1,5 m² par logement.

Pour les constructions nouvelles à destination principale de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction

Article UC12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au titre I du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères ou locales dont la liste figure en annexe.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation des sols ou d'employer toute autre technique favorisant la pénétration des eaux de pluie pour la réalisation des aires et places de stationnement.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.



Article UC13 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UC14 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé



3. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE est réservée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UE1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

- Toute construction et installation non nécessaire à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Toute construction et installation incompatible avec la vocation générale de la zone.
- Les parcs photovoltaïques au sol.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

Article UE2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au gardiennage et/ou au logement de fonction et au fonctionnement des équipements.
- Les constructions à destination commerciale qui correspondent aux groupes définies par la Nomenclature N.A.F de 2008 figurée en annexe sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées au Titre I du présent règlement.
- Les constructions de toute nature, les installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

Article UE3 : Conditions de desserte et d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

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

L'accès doit être réalisé de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la voie afin de permettre un stockage des véhicules, dehors de la chaussée ou des accotements.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Le nombre des accès 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 moindre.

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux hors secteurs urbanisés sont limités sur les routes départementales n°32, 74, 88 et 132 et strictement limités sur la route départementale n°11.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Article UE4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

Assainissement des eaux usées

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.



Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.
Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers

Il pourra être demandé de procéder à la mise en souterrain des raccordements aux réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique.

Article UE5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD 11,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche des RD n°32, 74, 88 et 132.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un servi public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.
- Pour les constructions qui prennent place à l'arrière des bâtiments déjà édifiés à l'alignement dont il s'agit.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus,
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.
- Pour des raisons techniques ou architecturales.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas remise en cause.

Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...),
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

Article UE7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UE8 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé



Article UE9 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne devra pas être 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.

Article UE10 : Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords

Aspect des constructions

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 dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de bardage métallique ou de tôle ondulée est interdite pour les annexes implantées en limite séparative.

Couvertures - toitures

Il est demandé que :

- l'organisation des panneaux photovoltaïques sur les toits fasse écho à la forme du bâtiment notamment à la disposition des ouvertures et que la surface occupée soit raisonnable et apporte une impression d'équilibre (cf. annexe).
- les panneaux photovoltaïques de petite taille prennent place de façon préférentielle sur des éléments de la construction de type marquises, pergolas, auvents, vérandas...

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de bâches plastiques pour le bâchage des talus et des murs talus est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe).

L'implantation et le type de clôtures devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Article UE11 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions nouvelles à destination principale de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction

Article UE12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au Titre I du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères ou locales dont la liste figure en annexe.



Il est recommandé d'utiliser des matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation des sols ou d'employer toute autre technique favorisant la pénétration des eaux de pluie pour la réalisation des aires et places de stationnement.
L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

Article UE13 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UE14 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé



4. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

La zone UY est réservée à l'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à destination industrielle, commerciale, artisanale, d'entrepôts ou de bureaux ou encore de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UY1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les parcs photovoltaïques au sol.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

Article UY2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions à destination commerciale qui correspondent aux groupes définies par la Nomenclature N.A.F de 2008 figurée en annexe sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées au Titre I du présent règlement.
- L'extension limitée des habitations existantes sous réserve qu'il ne soit pas créé de nouveau logement.
- Les constructions de toute nature, les installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

Article UY3 : Conditions de desserte et d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

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

L'accès doit être réalisé de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la voie afin de permettre un stockage des véhicules, dehors de la chaussée ou des accotements.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Le nombre des accès 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 moindre.

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux hors secteurs urbanisés sont limités sur les routes départementales n°32, 74, 88 et 132 et strictement limités sur la route départementale n°11.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Article UY4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

Assainissement des eaux usées



Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers

Il pourra être demandé de procéder à la mise en souterrain des raccordements aux réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique.

Article UY5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un servi public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.
- Pour les constructions qui prennent place à l'arrière des bâtiments déjà édifiés à l'alignement dont il s'agit.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus,
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.
- Pour des raisons techniques ou architecturales.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas remise en cause.

Article UY6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées pourront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositifs coupe-feu).

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitat, une distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...),
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

Article UY7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé



Article UY8 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UY9 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne devra pas être 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.

Article UY10 : Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords

Aspect des constructions

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 dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de bardage métallique ou de tôle ondulée est interdite pour les annexes implantées en limite séparative.

Couvertures - toitures

Il est demandé que :

- l'organisation des panneaux photovoltaïques sur les toits fasse écho à la forme du bâtiment notamment à la disposition des ouvertures et que la surface occupée soit raisonnable et apporte une impression d'équilibre (cf. annexe).
- les panneaux photovoltaïques de petite taille prennent place de façon préférentielle sur des éléments de la construction de type marquises, pergolas, auvents, vérandas...

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de bâches plastiques pour le bâchage des talus et des murs talus est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe).

L'implantation et le type de clôtures devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

PRESCRIPTIONS	
Sur voie et place et en limite séparative.	Les clôtures devront être constituées : <ul style="list-style-type: none"> - D'un grillage lequel devra obligatoirement être végétalisé ou doublé d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe) le tout n'excédant pas 2 m de hauteur. - L'utilisation de plaques pleines est interdite.

Article UY11 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.



Pour les constructions nouvelles à destination principale de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction

Article UY12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au Titre I du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères ou locales dont la liste figure en annexe.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation des sols ou d'employer toute autre technique favorisant la pénétration des eaux de pluie pour la réalisation des aires et places de stationnement.

Des plantations d'essences locales ou bocagères (voir annexes) seront réalisées en accompagnement des bâtiments d'activités.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

Article UY13 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UY14 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé



TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone AU correspond à une zone naturelle, équipée ou non et destinée à être urbanisée. Elle comprend :

- Des zones 2AU (à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation partielle, il conviendra de prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus de la zone qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.
- Des zones 1AU (à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) et 1AUms (réservée à l'implantation de constructions ou installations liées aux activités sociales ou médicales et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.) qui peuvent s'urbaniser conformément au présent règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Article AU 1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

Dans toutes les zones

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les installations et constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules, épaves de véhicules et ferrailles.
- Les parcs photovoltaïques au sol.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

Dans les zones 1AUms

- Toute construction et installation non mentionnée à l'article AU2 et les activités incompatibles avec la vocation générale de la zone.

Dans les zones 2AU :

- Les constructions et installations de toute nature susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur des zones dont il s'agit.

Article AU2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans toutes les zones

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.
- Les constructions de toute nature, les installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

Dans les zones 1AU

- Les constructions à destination commerciale qui correspondent aux groupes définies par la Nomenclature N.A.F de 2008 figurée en annexe sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées au titre I du présent règlement.
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités et destinations autorisées dans la zone.



- Les constructions à destination d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement, l'extension ou la transformation des installations et constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à ne pas augmenter la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes étant précisé qu'il sera autorisé au maximum 2 annexes par unité foncière.

Dans la zone 1AUMs

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qu'ils soient liées ou non aux activités sociales et médicales.
- Les constructions et installations de toute nature sous réserve qu'elles soient liées aux activités sociales et médicales.
- Les constructions à destination commerciale qui correspondent aux groupes définies par la Nomenclature N.A.F de 2008 figurée en annexe sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées au Titre I du présent règlement et qu'elles soient liées aux activités sociales ou médicales.
- Les constructions à destination d'entrepôts et de bureaux à condition qu'elles soient liées aux activités sociales et médicales.
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou au logement de fonction des activités et équipements admis dans la zone et qu'elles soient intégrées aux constructions des activités dont il s'agit ou qu'elles correspondent à des équipements de type foyers, Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées, Résidences services,...

Dans les zones 2AU

- L'aménagement, la restauration et l'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes étant précisé qu'il sera autorisé au maximum 2 annexes par unité foncière.

Dans les zones 1AU et 2AU

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions autorisées dans la zone doit être compatible avec l'aménagement des zones tel qu'il est défini par les orientations d'aménagement et de programmation,

Ces zones peuvent être urbanisées par tranches fonctionnelles, étant précisé que chaque tranche ne doit pas faire obstacle à l'aménagement rationnel des zones en leur entier.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux dispositions de l'article 101-2 du code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Il devra être respecté une densité minimale moyenne de :

Zones	Densité
AU1	12 logements par hectare
AU2	12 logements par hectare
AU3	12 logements par hectare
AU4	12 logements par hectare
AU5	12 logements par hectare
AU6	12 logements par hectare
AU7	12 logements par hectare

Pour le calcul de ces densités moyennes, ne sont pas prises en compte :

- les ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins, noues...),
- les espaces publics et d'agrément,
- les circulations douces.
- les espaces où prennent place des constructions à destination autre que d'habitation

Article AU3 : Conditions de desserte et d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.



Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'accès doit être réalisé de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la voie afin de permettre un stockage des véhicules, dehors de la chaussée ou des accotements.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Le nombre des accès 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 moindre.

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux hors secteurs urbanisés sont limités sur les routes départementales n°32, 74, 88 et 132 et strictement limités sur la route départementale n°11.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Article AU4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

Assainissement des eaux usées

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers

Il pourra être demandé de procéder à la mise en souterrain des raccordements de distribution d'énergie électrique.

Article AU5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques,
- soit en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD 11,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche des RD n°32, 74, 88 et 132.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :



- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un servi public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.
- Pour les constructions qui prennent place à l'arrière des bâtiments déjà édifiés à l'alignement dont il s'agit.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus,
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.
- Pour des raisons techniques ou architecturales.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas remise en cause.

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...),
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

Article AU7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU8 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article AU9 : Hauteur maximale des constructions

Dans les zones 1AU et 2AU :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 10 mètres au faîtage
- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 4 mètres au faîtage pour les constructions annexes.

Dans les zones 1AUms :

La hauteur totale des constructions ne devra pas être 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.

Dans toutes les zones :

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être 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.



Article AU10 : Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords

Aspect des constructions

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 dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de bardage métallique ou de tôle ondulée est interdite pour les annexes implantées en limite séparative.

Couvertures - toitures

Il est demandé que :

- l'organisation des panneaux photovoltaïques sur les toits fasse écho à la forme du bâtiment notamment à la disposition des ouvertures et que la surface occupée soit raisonnable et apporte une impression d'équilibre (cf. annexe).
- les panneaux photovoltaïques de petite taille prennent place de façon préférentielle sur des éléments de la construction de type marquises, pergolas, auvents, vérandas...

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de bâches plastiques pour le bâchage des talus et des murs talus est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe).

L'implantation et le type de clôtures devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les zones 1AU et 2AU :

PRESCRIPTIONS	
Sur voie et place	La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,20 m. Les grillages devront obligatoirement être végétalisés ou doublés d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe). L'utilisation de plaques pleines est interdite.
En limite séparative	La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m. Les grillages devront obligatoirement être végétalisés ou doublés d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe). Les murs ne devront pas excéder 1,20 m de hauteur. Les plaques pleines ne sont autorisées que sur un linéaire de 6 m maximum par limite séparative. Les plaques pleines préfabriquées aspect béton sont interdites.

Dans la zone 1AUMs

Les dispositions prévues pour la zone UMs sont applicables à la zone 1AUMs.



Article AU11 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au moins :

- deux places de stationnement par logement.
- une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions nouvelles à destination principale d'habitation qui groupent au moins deux logements et qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale calculée sur la base d'une surface de 1,5 m² par logement.

Pour les constructions nouvelles à destination principale de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction

Article AU12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au Titre I du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères ou locales dont la liste figure en annexe.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation des sols ou d'employer toute autre technique favorisant la pénétration des eaux de pluie pour la réalisation des aires et places de stationnement.

Lorsque des espaces verts sont prévus en orientation d'aménagement les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter lesdites orientations.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

Article AU13 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article AU14 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé



TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Elle comprend :

- une zone Aa où les installations et constructions génératrices de nuisances sont interdites.
- une zone Ap correspondant aux périmètres de protection réglementaire des prises d'eau de Keriel et Lestrez.
- une zone Ay correspondant aux propriétés bâties réservée aux activités économiques et délimitée en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Article A1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

Dans toutes les zones

- Toute construction et installation non nécessaire à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping sauf dispositions prévues à l'article A2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules, épaves de véhicules et ferrailles.
- Les parcs photovoltaïques au sol.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

Dans les zones A, Aa et Ap

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'activité agricole.
- Toute construction ou installation non nécessaire au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- Les constructions à destination d'habitation, sauf dispositions prévues à l'article A2.

Dans les zones Aa

- Les installations et constructions agricoles génératrices de nuisances.

Dans les zones Ay

- Les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

Article A2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans toutes les zones

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.
- Les constructions de toute nature, les installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

Dans les zones A et Aa

- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve qu'elles correspondent aux logements de fonction des exploitants agricoles, qu'elles soient nécessaires et directement liée au fonctionnement de l'exploitation et qu'elles prennent place à proximité du siège d'exploitation et sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.



- Les installations nécessaires à la diversification des activités de l'exploitation (camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...), à condition que ces activités de diversification restent accessoires par rapport à l'activité agricole et qu'elles soient parfaitement intégrées au site. prennent place dans les constructions existantes de l'exploitation
-
- La réhabilitation, l'aménagement et l'extension des habitations existantes, sous réserve :
 - o que l'emprise au sol créée en extension n'excède pas 50m² à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,
 - o que l'extension soit en harmonie architecturale avec la construction d'origine,
 - o que l'extension soit en continuité du bâtiment existant,
 - o qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire,Le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions annexes nouvelles aux constructions à destination d'habitation sous réserve :
 - o que l'emprise au sol cumulée de ces annexes nouvelles n'excède pas 50 m²,
 - o qu'elles prennent place à 30 m au maximum de la construction d'habitation sauf :
 - lorsque la configuration de l'unité foncière ou la distribution géographique des constructions et installations existantes sur l'unité foncière ne le permettent pas, sachant qu'elles devront alors se rapprocher au plus près de la distance de 30 m évoquée ci-dessus.
 - lorsqu'il s'agit d'autoriser l'extension des constructions annexes existantes
 - o qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaireLe tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime
- Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sous réserve de pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et de respecter les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime.

Le changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Dans la zone Ap

- Les installations et constructions autorisées en zone A sous réserve de ne pas nuire à la ressource en eau potable et à l'exception des installations et constructions interdites par l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection des prises d'eau de Keriell et Lestrez.

Dans la zone Ay

- La réhabilitation, l'aménagement, et la transformation des établissements industriels, artisanaux et des entrepôts, ainsi que leur extension sous réserve que l'emprise au sol créée en extension n'excède pas 50m² à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et à condition que l'ensemble des travaux autorisés n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement.

Article A3 : Conditions de desserte et d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

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

L'accès doit être réalisé de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la voie afin de permettre un stockage des véhicules, dehors de la chaussée ou des accotements.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Le nombre des accès 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 moindre.

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux hors secteurs urbanisés sont limités sur les routes départementales n°32, 74, 88 et 132 et strictement limités sur la route départementale n°11.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.



Article A4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.
Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

Assainissement des eaux usées

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers

Il pourra être demandé de procéder à la mise en souterrain des raccordements de distribution d'énergie électrique.

Article A5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD 11,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche des RD n°32, 74, 88 et 132.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un servi public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.
- Pour les constructions qui prennent place à l'arrière des bâtiments déjà édifiés à l'alignement dont il s'agit.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus,
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.
- Pour des raisons techniques ou architecturales.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas remise en cause.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.



Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...),
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

Article A7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A8 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article A9 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages tels que réservoirs, silos... n'est pas règlementée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En tout état de cause, la hauteur totale des constructions ne devra pas être 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.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 10 mètres au faîtage
- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 4 mètres au faîtage pour les constructions annexes.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

En zone Ay, la hauteur maximale des extensions des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder la hauteur maximale de la construction d'origine.

Article A10 : Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords

Aspect des constructions

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 dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Aspect des constructions agricoles

L'implantation et le volume général des constructions devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, y compris par leur adaptation au relief du terrain. A cet égard, l'implantation des constructions devra, si possible, respecter au mieux les pentes naturelles, en évitant notamment l'établissement de terrassements trop importants.

L'implantation des constructions devra, si possible, prendre appui sur le bocage et les boisements existants.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'emploi de couleurs sombres (dans les gammes des vert et gris) ou de matériaux naturels est à privilégier.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat, paysager voire bâti.

La compacité et la simplicité des volumes des constructions doivent être recherchées.

L'utilisation de bardage métallique ou de tôle ondulée est interdite pour les annexes implantées en limite séparative.



Couvertures - toitures

Il est demandé que :

- l'organisation des panneaux photovoltaïques sur les toits fasse écho à la forme du bâtiment notamment à la disposition des ouvertures et que la surface occupée soit raisonnable et apporte une impression d'équilibre (cf. annexe).
- les panneaux photovoltaïques de petite taille prennent place de façon préférentielle sur des éléments de la construction de type marquises, pergolas, auvents, vérandas...

Clôtures

Pour toutes les constructions :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de bâches plastiques pour le bâchage des talus et des murs talus est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe).

L'implantation et le type de clôtures devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Pour les constructions à usage d'habitation

PRESCRIPTIONS	
Sur voie et place	La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,20 m. Les grillages devront obligatoirement être végétalisés ou doublés d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe). L'utilisation de plaques pleines est interdite.
En limite séparative	La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m. Les grillages devront obligatoirement être végétalisés ou doublés d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe). Les murs ne devront pas excéder 1,20 m de hauteur. Les plaques pleines ne sont autorisées que sur un linéaire de 6 m maximum par limite séparative. Les plaques pleines préfabriquées aspect béton sont interdites.

Article A11 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie à l'article 12 du titre I du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères ou locales dont la liste figure en annexe.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation des sols ou d'employer toute autre technique favorisant la pénétration des eaux de pluie pour la réalisation des aires et places de stationnement.

Des plantations d'essences locales ou bocagères (voir annexe) seront réalisées en accompagnement des bâtiments d'activités.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

Article A13 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé



Article A14 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé



TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux espaces, équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend 5 sous-secteurs :

- une zone N correspondant aux zones naturelles à protéger
- une zone Np correspondant aux zones naturelles à protéger situées dans les périmètres de protection des prises d'eau de Keriell et Lestrez.
- une zone Nyp correspondant au périmètre de protection immédiat de la prise d'eau de Traou Long.
- une zone Ne réservée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux constructions et installations touristiques, culturelles et de loisirs et délimitée en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme
- une zone Ny correspondant aux propriétés bâties réservées aux activités économiques et délimitée en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme
- une zone Nt réservée aux installations et constructions à vocation touristique et délimitée en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article N1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.
- Les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N 2.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping, sauf application de l'article N2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules, épaves de véhicules et ferrailles.
- Les parcs photovoltaïques au sol.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

Article N2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans toutes les zones

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.
- Les constructions de toute nature, les installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire

Dans les zones N et Nt

- La réhabilitation, l'aménagement et l'extension des habitations existantes, sous réserve :
 - o que l'emprise au sol créée en extension n'excède pas 50m² à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,
 - o que l'extension soit en harmonie architecturale avec la construction d'origine,
 - o que l'extension soit en continuité du bâtiment existant,
 - o qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire,Le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions annexes nouvelles aux constructions à destination d'habitation sous réserve :
 - o que l'emprise au sol cumulée de ces annexes nouvelles n'excède pas 50 m²,
 - o qu'elles prennent place à 30 m au maximum de la construction d'habitation sauf :



- lorsque la configuration de l'unité foncière ou la distribution géographique des constructions et installations existantes sur l'unité foncière ne le permettent pas, sachant qu'elles devront alors se rapprocher au plus près de la distance de 30 m évoquée ci-dessus.
 - lorsqu'il s'agit d'autoriser l'extension des constructions annexes existantes
 - qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire
- Le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime
- Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le document graphique en application de l'article L.123-1-5 II du Code de l'Urbanisme sous réserve de pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et de respecter les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime.
- Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans la zone Np

- Les installations et constructions autorisées en zone N sous réserve de ne pas nuire à la ressource en eau potable et à l'exception des installations et constructions interdites par l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection des prises d'eau de Keriell et Lestreuz.

Dans la zone Nyp

- Les installations et constructions autorisées en zone N sous réserve de ne pas nuire à la ressource en eau potable et à l'exception des installations et constructions interdites par l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection de la prise d'eau de Traou Long
- Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation de la prise d'eau de Traou Long.

Dans la zone Ny

- La réhabilitation, l'aménagement, et la transformation des établissements industriels, artisanaux et des entrepôts, ainsi que leur extension sous réserve que l'emprise au sol créée en extension n'excède pas 50m² à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et à condition que l'ensemble des travaux autorisés n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement.

Dans la zone Ne

- Les constructions et installations touristiques, culturelles et de loisirs sous réserve que leur emprise au sol totale n'excède pas 100 m².

Dans la zone Nt

- Les terrains aménagés en vue de l'hébergement touristique
- Les constructions destinées à l'hébergement touristique sous réserve que :
 - Le nombre total de ces constructions n'excède pas 5 unités
 - La surface de plancher cumulée de ces constructions n'excède pas 150 m²
- Les constructions nécessaires à l'accueil de la clientèle sous réserve que la surface de plancher cumulée de ces constructions n'excède pas 30 m²
- Les installations de toute nature nécessaires aux activités admises dans la zone
- Les aires de stationnement nécessaires aux activités admises dans la zone

Article N3 : Conditions de desserte et d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

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

L'accès doit être réalisé de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la voie afin de permettre un stockage des véhicules, dehors de la chaussée ou des accotements.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Le nombre des accès 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 moindre.



Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux hors secteurs urbanisés sont limités sur les routes départementales n°32, 74, 88 et 132 et strictement limités sur la route départementale n°11.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Article N4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.
Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

Assainissement des eaux usées

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers

Il pourra être demandé de procéder à la mise en souterrain des raccordements de distribution d'énergie électrique.

Article N5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD 11,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche des RD n°32, 74, 88 et 132.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.
- Pour les constructions qui prennent place à l'arrière des bâtiments déjà édifiés à l'alignement dont il s'agit.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus,
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.
- Pour des raisons techniques ou architecturales.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas remise en cause.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...),
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

Article N7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N8 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N9 : Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En tout état de cause, la hauteur totale des constructions ne devra pas être 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.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 10 mètres au faîtage
- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 4 mètres au faîtage pour les constructions annexes.

En zone Ne, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 6 mètres au faîtage
- 3 m à l'égout du toit

En zone Ny, la hauteur maximale des extensions des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder la hauteur maximale de la construction d'origine.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article N10 : Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords

Aspect des constructions

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 dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de bardage métallique ou de tôle ondulée est interdite pour les annexes implantées en limite séparative.

Couvertures - toitures



En zone Ne, les constructions devront être couvertes d'une toiture à deux pans symétriques.

Il est demandé que :

- l'organisation des panneaux photovoltaïques sur les toits fasse écho à la forme du bâtiment notamment à la disposition des ouvertures et que la surface occupée soit raisonnable et apporte une impression d'équilibre (cf. annexe).
- les panneaux photovoltaïques de petite taille prennent place de façon préférentielle sur des éléments de la construction de type marquises, pergolas, auvents, vérandas...

Clôtures

Pour toutes les constructions :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de bâches plastiques pour le bâchage des talus et des murs talus est interdite.

L'implantation et le type de clôtures devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe).

Pour les constructions à usage d'habitation

PRESCRIPTIONS	
Sur voie et place	La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,20 m. Les grillages devront obligatoirement être végétalisés ou doublés d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe). L'utilisation de plaques pleines est interdite.
En limite séparative	La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m. Les grillages devront obligatoirement être végétalisés ou doublés d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe). Les murs ne devront pas excéder 1,20 m de hauteur. Les plaques pleines ne sont autorisées que sur un linéaire de 6 m maximum par limite séparative. Les plaques pleines préfabriquées aspect béton sont interdites.

Article N11 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sous réserve que par sa localisation et son traitement il ne dénature pas le caractère des lieux.

Article N12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au Titre I du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères ou locales dont la liste figure en annexe.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation des sols ou d'employer toute autre technique favorisant la pénétration des eaux de pluie pour la réalisation des aires et places de stationnement.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone. Le choix d'essence sera conforme à la végétation locale.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

Article N13 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé



Article N14 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

1. ANNEXE 1 : COMMERCES : CODE N.A.F DE 2008, GROUPES 47-1 A 47-7

Groupes d'activités soumises aux orientations du présent chapitre (Code N.A.F., révision 2)	
47.11A	Commerce de détail de produits surgelés
47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes
47.11E	Magasins multi-commerces
47.19A	Grands magasins
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.30Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m ²)
47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m ² et plus)
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes, revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59A	Commerce de détail de meubles
47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A	Commerces de détail d'optique
47.78B	Commerces de détail de charbons et combustibles
47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers
47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
<i>Les super (47.11D) et hypermarchés (47.11F) ont une S.H.O.N qui permet leur présence en espace d'activités.</i>	

Source : Scot TREGOR ; Document d'Orientations et d'objectifs



2. ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES BOCAGERES

Liste extraite du guide des arbres et arbustes du bocage costarmoricain.

Châtaignier commun <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>
Hêtre commun <i>Fagus sylvatica</i>	Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i>
Bourdaine <i>Rhamnus frangula</i>	Chêne sessile <i>Quercus petraea</i>
Bouleau verruqueux <i>Betula verrucosa</i>	Charme commun <i>Carpinus betulu</i>
Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>	Aubépine monogyne <i>Crataegus monogyna</i>
Fusain d'Europe <i>Euonymus europaeus</i>	Merisier <i>Prunus avium</i>
Erable champêtre <i>Acer campestre</i>	Orme champêtre <i>Ulmus compestris</i> (non résistant à la graphiose)
Tremble <i>Populus tremula</i>	



3. ANNEXE 3 : LISTE DES PLANTES INVASIVES

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

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

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

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Baccharis halimifolia L.
Bidens frondosa L.
Carpobrotus acinaciformis / *edulis*
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.
Prunus laurocerasus L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / *x bohemica*
Rhododendron ponticum L.
Senecio cineraria DC⁸.
Spartina alterniflora Loisel.

Espèces émergentes (IAle) :

Allium triquetrum L.
Impatiens glandulifera Royle
Paspalum distichum L.

Espèces invasives potentielles :

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

Cuscuta australis R. Br.

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

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



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

Ambrosia artemisiifolia L.

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

Cotoneaster horizontalis Decne.

Cotoneaster simonsii Baker

Hydrocotyle ranunculoides L.f.

Lindernia dubia (L.) Pennell

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

Anthemis maritima L.

Azolla filiculoides Lam.

Claytonia perfoliata Donn ex Willd.

Cotula coronopifolia L.

Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John

Impatiens balfouri Hook.f.

Impatiens parviflora DC.

Laurus nobilis L.

Lemna minuta Kunth

Lemna turionifera Landolt

Petasites fragrans (Vill.) C.Presl

Petasites hybridus (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*

Senecio inaequidens DC.

Espèces à surveiller :

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

Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier

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

Bromus willdenowii Kunth

Conyza floribunda Kunth

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

Acer negundo L.

Amaranthus albus L.

Amaranthus deflexus L.

Amaranthus hybridus L.

Amaranthus retroflexus L.

Artemisia verlotiorum Lamotte

Aster lanceolatus Willd.

Aster novi-belgii L.

Aster squamatus (Spreng.) Hieron.

Aster x salignus Willd.

Berteroa incana (L.) DC.

Bidens connata Muhl. ex Willd.

Chenopodium ambrosioides L.

Conyza bonariensis (L.) Cronquist



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

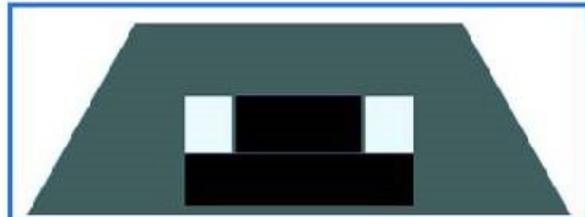
Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6):

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

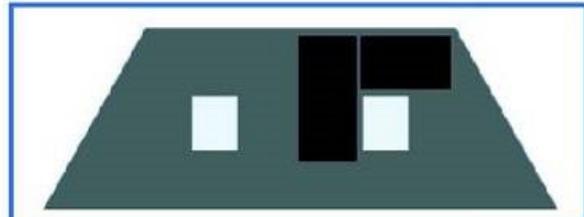
Source : Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne – Conservatoire Botanique National de Brest – Document approuvé par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de Bretagne – Juillet 2011



4. ANNEXE 4 : INTEGRATION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET DES EQUIPEMENTS SOLAIRES THERMIQUES SUR LES BATIMENTS



L'organisation des panneaux reprend celle des fenêtres



Les panneaux sont placés de façon désordonnée.



La surface occupée est raisonnable et apporte une impression d'équilibre.



Les panneaux occupent une place trop importante qui écrase la toiture.

Source : Scot TREGOR ; Document d'Orientations et d'objectifs



5. ANNEXE 5 : ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI DEMEURENT APPLICABLES

Article R.111-2

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4

« 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.111-26

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-27

« 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. »



6. ANNEXE 6 : ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME CITES DANS LE REGLEMENT

La rédaction des articles ci-dessous est celle en vigueur au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Article L.101-1

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »



7. ANNEXE 7 : ARTICLE DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME CITE DANS LE REGLEMENT

Article L.111-3

« 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 communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

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. »