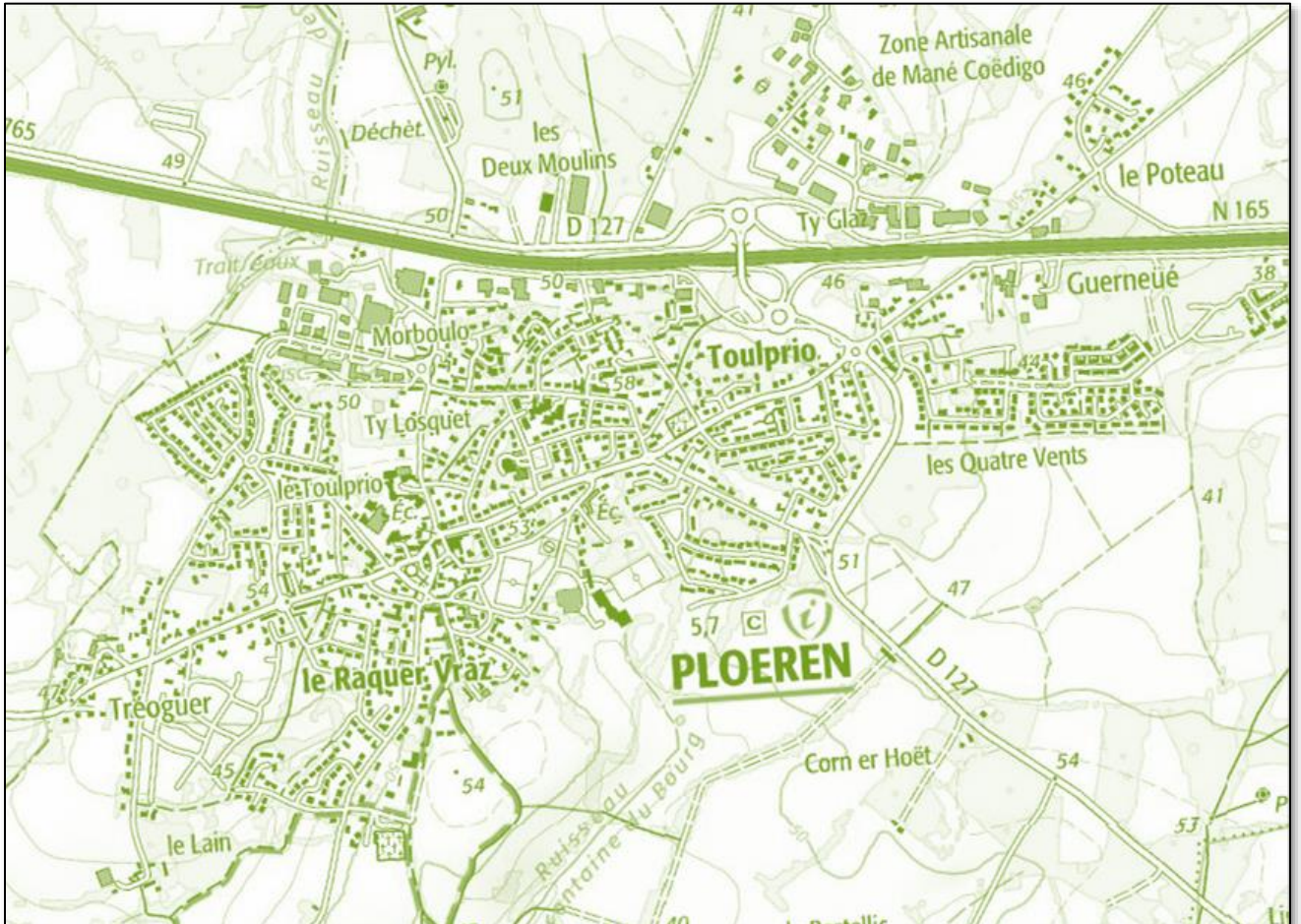


# PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLOEREN



## 4. Règlement littéral

Projet arrêté en date du : 3 juin 2019	
Enquête publique du 30/09/2019 au 31/10/2019	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du : 27 janvier 2020	

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2021



# Sommaire

<b>Sommaire</b> .....	<b>3</b>
<b>Dispositions générales du règlement</b> .....	<b>6</b>
Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme .....	7
Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.....	7
Adaptations mineures.....	8
Reconstruction à l'identique.....	9
Patrimoine archéologique.....	9
Organisation du règlement du PLU.....	11
Fonctionnement du règlement du PLU.....	13
<b>Dispositions applicables à l'ensemble des zones</b> .....	<b>14</b>
Définitions.....	15
Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone).....	20
Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone).....	23
Production de logements locatifs sociaux.....	23
Risques et nuisances.....	25
Marges de recul le long des voies express et des routes classées à grande circulation (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone).....	25
Marges de recul le long des routes départementales (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone).....	25
Recul à respecter autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité (articles 1 et 2 de chaque zone).....	27
Secteurs de projets.....	28
Emplacements réservés (articles 1, 2 et 4 de chaque zone).....	28
Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles 1, 2 de chaque zone).....	28
Périmètre de centralité commerciale (articles 1, 2 de chaque zone).....	29
Stationnement, desserte par les voies et réseaux.....	29
Stationnement (article 7 de chaque zone).....	29
Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone).....	33
Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone).....	34
Protection et évolution de l'espace rural.....	39

Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination (articles 1, 2 et 5 de chaque zone .....	39
Petit patrimoine à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone .....	40
Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement (articles 1, 2 de chaque zone.....	40
Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue .....	41
Cours d'eau et berges à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone).....	41
Zone humide à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone).....	42
Boisements à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) .....	42
Haies, talus ou arbres à protéger pour leur valeur écologique et/ou paysagère (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) .....	43
<b>Dispositions applicables à la zone urbaine .....</b>	<b>44</b>
Dispositions applicables au secteur Ua .....	46
Dispositions applicables au secteur Ub.....	51
Dispositions applicables au secteur Uc .....	57
Dispositions applicables au secteur Uia .....	62
Dispositions applicables au secteur Uib.....	67
Dispositions applicables au secteur Ust.....	71
Dispositions applicables au secteur UI.....	75
<b>Dispositions applicables à la zone à urbaniser.....</b>	<b>78</b>
Dispositions applicables au secteur 1AU.....	80
Dispositions applicables au secteur 2AU.....	85
<b>Dispositions applicables à la zone agricole .....</b>	<b>87</b>
Dispositions applicables au secteur Aa .....	89
Dispositions applicables au secteur Ab .....	95
Dispositions applicables au secteur Ai .....	100
<b>Dispositions applicables à la zone naturelle.....</b>	<b>103</b>
Dispositions applicables au secteur Na .....	105
Dispositions applicables au secteur Nf.....	110
Dispositions applicables au secteur NI.....	114
Dispositions applicables au secteur Nt .....	118
Annexe : essences arbustives destinées à la création de haies .....	122
Annexe : espèces exotiques envahissantes (ou espèces invasives) proscrites dans les plantations de haies et d'espaces verts .....	123

Annexe : règles applicables aux haies identifiées au titre de l'article  
L151-23 du code de l'urbanisme dans le cadre des déclarations  
préalables..... 125

Annexe : cartes des bâtiments étoilés susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, et des  
éléments de petit patrimoine.....125

# Dispositions générales du règlement

## Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

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

## Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

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

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

*Pour mémoire, l'article R 111-27 précise que 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.*

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

- les règles d'urbanisme des lotissements créés depuis moins de 10 ans,
- le règlement de voirie communal adopté par délibération du Conseil Municipal du 5 décembre 2016,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.
- le règlement départemental de voirie approuvé par délibération conseil départemental du 16 septembre 2016
- la délibération n°13/707 du 1<sup>er</sup> juillet 2013 définissant les règles pour la procédure d'intégration des voies et réseaux de lotissements privés dans le domaine public communal.

## Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

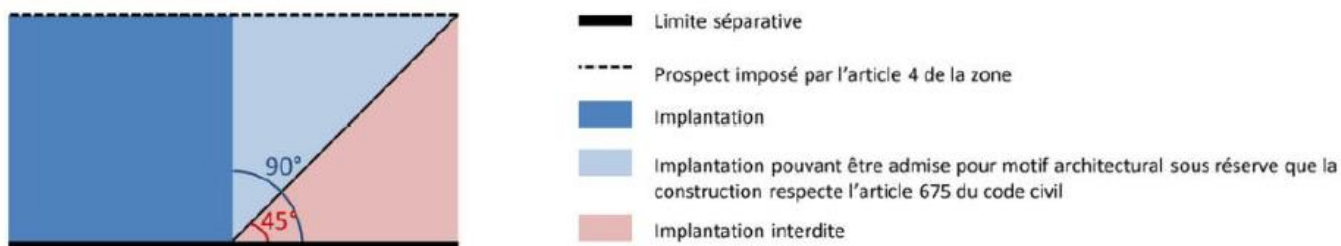
L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre 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,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.
- favoriser la création architecturale au sens de la loi 77-2 du 3 janvier 1977



Dans le cas d'angle fermé, l'implantation des constructions devra respecter le schéma ci-dessous :



## Reconstruction à l'identique

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

## Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, et notamment ses titres II et III (articles R523-1, R523-4, R523-8, L522-4, L522-5, L531-14, ...)
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura

intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

- l'article L122-1 du code de l'environnement : « les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R523-4, alinéa 5. »

## Organisation du règlement du PLU

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Il se décompose en **3 grandes parties complémentaires**.

**La première comprend les dispositions générales** du règlement du plan local d'urbanisme.

**La deuxième contient les dispositions applicables à l'ensemble des zones.** Elle comprend notamment les règles liées aux prescriptions apparaissant sur le document graphique du règlement.

**La troisième comprend les règles spécifiques à chaque zone et secteur** définis sur le document graphique selon les quatre types prévus par le code de l'urbanisme : zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières. Le PLU définit les zones et secteurs suivants :

### **LES ZONES URBAINES (U)**

#### Ua : Zone urbaine centrale

Elle correspond à la centralité historique du centre-ville et de Luscanen, accessible, à dominante d'habitat bien que comprenant une certaine mixité.

#### Ub : Zone urbaine résidentielle

Elle correspond au tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat.

#### Uc : Secteurs déjà urbanisés

Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés situés au sein de l'espace rural : Pliant, Kermoing, Porh-Priendo, Lescran Kergavat, Béléan Garo, Plesterven. Assenac.

#### Uia : Zone urbaine à vocation d'activités économiques

Elle correspond aux zones économiques ayant des fonctions productives (entrepôt, industrie).

#### Uib : Zone urbaine à vocation d'activités économiques

Elle correspond aux zones économiques ayant des fonctions non productives (commerce).

#### Ust : Zone urbaine à vocation de stationnement

Elle correspond au parking relais situé en entrée Ouest de la ville de Vannes, sur le territoire de Ploeren, ainsi qu'à l'aire de covoiturage en entrée de ville de Ploeren.

Ul : Zone urbaine à vocation de loisirs

Elle correspond à un secteur urbanisé pouvant éventuellement accueillir des constructions et des installations sportives, et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

**LES ZONES A URBANISER**

1AU : Zone à urbaniser à court terme

Elle correspond à des secteurs de densification au sein de l'enveloppe agglomérée du centre-ville.

2AU : Secteur insuffisamment équipé à vocation mixte, nécessitant une modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation

Il correspond à une extension et une densification à plus long terme du centre-ville, nécessitant un renforcement et/ou un prolongement des réseaux.

**LES ZONES AGRICOLES**

Aa : Zone agricole

Elle comprend l'ensemble des secteurs dédiés aux activités agricoles et autorisant les constructions des exploitations agricoles.

Ab : Zone agricole stricte

Elle comprend les espaces agricoles non destinés à accueillir des constructions.

Ai : STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) à vocation d'activités économiques

Il comprend les espaces accueillant des activités autres qu'agricoles en secteur à dominante agricole.

**LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Na : Secteur naturel

Il correspond à des espaces à dominante naturelle

Nf : Secteur naturel à dominante de forêt

Il correspond aux secteurs accueillant les principaux boisements de la commune.

Nl : Secteur naturel de loisirs

Il correspond aux secteurs naturels pouvant éventuellement accueillir des constructions et des installations légères pour des activités touristiques et/ou de loisirs.

## Fonctionnement du règlement du PLU

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur une parcelle, il faut commencer par la localiser sur le document graphique et identifier :

- La ou les zones dans lesquelles elle se situe
- Les autres prescriptions éventuelles (Espace boisé classé, emplacement réservé, etc.).
- La présence éventuelle d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle.

Il faut ensuite rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit :

- Les dispositions applicables à toutes les zones.
- Les dispositions applicables à la zone correspondante
- Les dispositions liées aux éventuelles prescriptions

Par ailleurs, devront également être consultés :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU) sectorielles et/ou thématiques applicables à la parcelle le cas échéant.
- Le plan des servitudes dans les annexes du PLU afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

# Dispositions applicables à l'ensemble des zones

L'ensemble du présent règlement s'applique au territoire de la commune de PLOEREN.

## Définitions

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

Ces termes sont repris ci-après et sont complétés par d'autres définitions permettant la compréhension et l'application du présente règlement.

Lorsque la définition est directement issue du lexique national, son intitulé le précise.

### Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

### Acrotère

Muret situé en bordure de toit pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade. Les garde-corps (pleins ou ajourés) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

### Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise de la voirie, qu'elle soit publique ou privée, et les propriétés riveraines.

### Aménagement global

Les zones urbaines (U) et A Urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

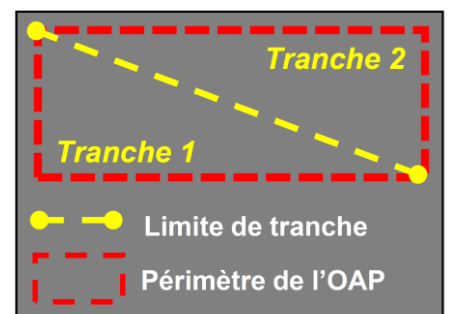
Dans le cas où plusieurs tranches seraient aménagées en une fois, l'éventuel reliquat pourra se situer sur une seule tranche.

L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.



### **Annexe (Lexique national de l'urbanisme)**

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

### **Attique**

Il correspond à l'étage supérieur d'un édifice construit avec un retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport au plan de façade de la principale façade sur voie et emprise publique.

### **Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Coefficient de pleine terre**

Pourcentage de l'unité foncière devant rester en pleine terre : enherbée, plantée ou bêchée.

### **Construction (Lexique national de l'urbanisme)**

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

### **Construction existante (Lexique national de l'urbanisme)**

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

### **Changement de destination**

Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors (voir détail des destinations et sous-destinations ci-après).

### **Emprise au sol (Lexique national de l'urbanisme)**

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



### Extension (Lexique national de l'urbanisme)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Façade (Lexique national de l'urbanisme)

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

Le nu des façades se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

### Gabarit (Lexique national de l'urbanisme)

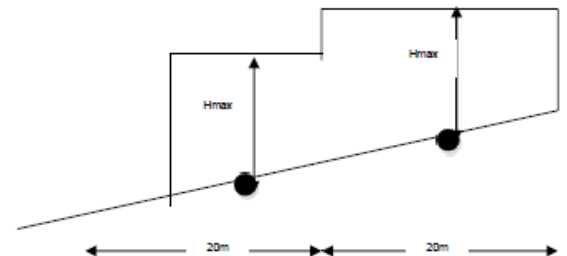
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### Hauteur

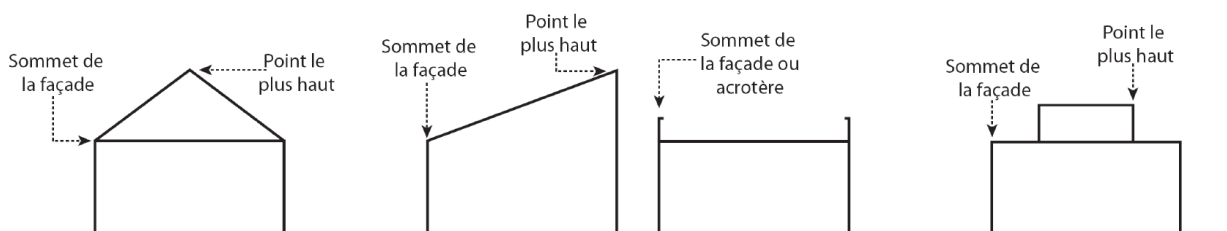
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et un point de référence. Ce point de référence est la moyenne des cotes de terrain naturel situées aux angles de la construction projetée.

Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçons de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.

La définition est illustrée par le schéma ci-contre :



La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. ... Les schémas ci-après illustrent la règle.



### Hauteur au sommet de la façade :

Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur au sommet de la façade. Celle-ci correspond à la hauteur au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et le point le plus bas de la couverture ou l'acrotère permettant le relevé d'étanchéité.

Le point le plus haut : point le plus haut de la couverture

Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :

- Toiture à deux pentes : les points de références sont le sommet de façade et le point le plus haut, dans ce cas le faîtage.

- Toiture avec attique : le point de référence principal est le sommet de façade.

L'attique, qui correspond à un étage supérieur construit en retrait, doit s'insérer dans un volume défini par le sommet de façade principale et un plan à 45° partant de ce point.

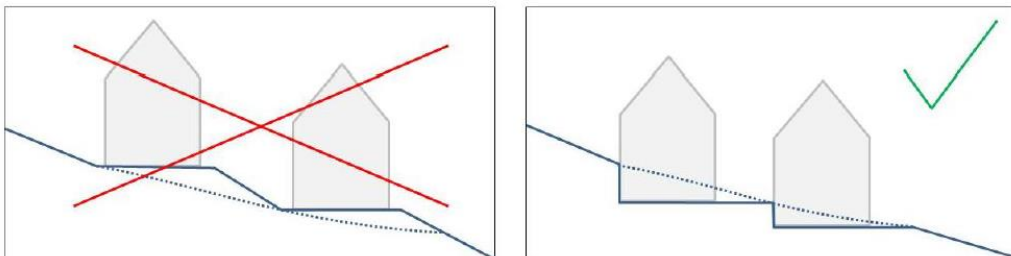
- Toiture-terrasse : le point de référence est l'acrotère. La pente de toit doit être masquée par l'acrotère.

- Toiture monopente : les points de références principaux sont le sommet de façade et le point le plus haut de la construction. La pente de toit doit excéder 15%.

- Toiture courbe : le point de référence est le sommet de façade. La courbe de toit doit s'inscrire dans un gabarit formé par des angles à 45° par rapport au sommet de façade, Toutefois il sera possible de déroger à cette règle s'il existe des constructions sur la parcelle dont la courbe sortirait de ce gabarit. Dans tous les cas le point le plus haut de la construction ne pourra excéder la hauteur d'égout autorisée + 2 mètres.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments techniques.

Sur les terrains à forte déclivité, les constructions devront être implantées de manière à s'insérer dans le relief et limiter les modelés de terrain : les remblais pour réaliser les plateformes des constructions seront évités, ces dernières devront s'inscrire en décaissé par rapport à la pente.



### **Limite d'emprise publique et de voie**

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans

le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.

### **Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)**

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

### **Local accessoire (Lexique national de l'urbanisme)**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### **Lucarne**

La lucarne est un élément de petite dimension : la largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut donc excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée. Au-delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs au sommet de la façade ou au point le plus haut fixées par le PLU.

### **Ouvrage du Réseau Public de Transport d'Electricité**

Il s'agit des infrastructures électriques à haute et très haute tension développées, exploitées et maintenues par l'opérateur RTE. Elles relèvent pour l'application du présent règlement de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et sont considérées comme n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles sont donc autorisées dans l'ensemble des zones du règlement.

### **Ouvrage exploité par GRTgaz**

Il s'agit des infrastructures de transport de gaz développées, exploitées et maintenues par l'opérateur GRTgaz. Elles relèvent pour l'application du présent règlement de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et sont considérées comme n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles sont donc autorisées dans l'ensemble des zones du règlement.

## Recul ou retrait des constructions

Le recul (ou retrait) est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées ou des limites séparatives, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de recul ou retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

## Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques, les voies et les autres propriétés contiguës.

## Unité foncière

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

## Voies ou emprises publiques (Lexique national de l'urbanisme)

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone)

L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Il est précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la

nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est nécessaire.

Les articles 1 et 2 de chaque zone précise les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone sous la forme d'un tableau où suivant que le pictogramme est colorisé, monochrome ou en transparence, la sous-destination est autorisée, soumise à condition ou interdite.

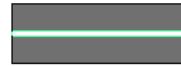
Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée à conditions	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est interdite
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			
	- Exploitation forestière			
Habitation	- Logement			
	- Hébergement			
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,			
	- Restauration,			
	- Commerce de gros,			
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	- Hébergement hôtelier et touristique,			
	- Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	- Salles d'art et de spectacles,			
	- Équipements sportifs,			
	- Autres équipements recevant du public			
	- Industrie,			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Entrepôt,			
	- Bureau,			
	- Centre de congrès et d'exposition			
	- Centre de congrès et d'exposition			

© Crédit : la boîte de l'espace – <https://laboitedelespace.fr>

## Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone)

Le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, cage d'escalier et accès aux étages, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou de gardiennage.



## Production de logements locatifs sociaux

En zones Ua, Ub, 1AU, les programmes de logements comportant au moins 10 logements ou 800m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent, sauf dispositions contraires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, proposer :

- ➔ pour les permis de construire d'immeubles collectifs ou intermédiaires, et les permis groupés : une surface de plancher équivalente à au moins **20% du programme pour la réalisation de logements locatifs sociaux**, dans le respect du PLH
- ➔ pour les permis d'aménager : un nombre de logements correspondant à au moins **20% du nombre de lots du programme** pour la réalisation de logements locatifs sociaux, en lien avec le PLH.

En zones Ua, Ub, 1AU, en complément, les programmes de logements comportant au moins 20 logements ou 1 600m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent, sauf dispositions contraires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, proposer :

- ➔ pour les permis de construire d'immeubles collectifs ou intermédiaires, et les permis groupés : une surface de plancher équivalente à au moins **15% du programme pour la réalisation de logements en accession abordable à la propriété** : un logement vendu à un prix inférieur à celui du marché. Ce dispositif est mis en place pour aider les ménages à revenus modestes qui achètent leur résidence principale. Il peut revêtir plusieurs formes (PTZ, PSLA, accession bénéficiant d'une aide publique nationale ou locale, ...).
- ➔ pour les permis d'aménager : un nombre de logements correspondant à au moins **15% du nombre de lots du programme pour la réalisation de logements en accession abordable à la propriété**.

En cas de non-réalisation du pourcentage de logement en accession à prix maîtrisé, faute de commercialisation ou d'un nombre de logements

suffisant à produire par exemple, ceux-ci devront être **reversés au bénéfice du logement locatif social**.

Dans le cas d'une opération mixte, comportant à la fois des logements et des surfaces affectées à d'autres usages (bureaux, commerces) :

- ➔ Cas du permis de construire des immeubles collectifs ou intermédiaires, et des permis groupés : la surface de plancher à affecter au logement locatif social sera mesurée au prorata de la surface de plancher affectée au logement dans l'opération,
- ➔ Cas du permis d'aménager : le nombre de lots à affecter au logement locatif social sera mesuré au prorata du nombre de lots affectés au logement dans l'opération.



## Risques et nuisances

### Marges de recul le long des voies express et des routes classées à grande circulation (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone)

La commune est concernée par une route classée à grande circulation : la RN165. En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui sont prioritaires lorsqu'elles sont en contradiction avec les articles 4 et 8 du règlement de la zone.



#### Création d'accès :

La création de nouveaux accès débouchant sur les routes classées à grande circulation sont limités aux cas prévus par les gestionnaires de ces infrastructures et par les contraintes inhérentes à leur classement.

#### Marges de reculs à respecter :

Les reculs sont ceux prévus par les dispositions de la loi dite « Loi Barnier » reprises au L 111-6 du Code de l'Urbanisme.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de la Route Nationale 165.

Pour les secteurs ayant fait l'objet d'une étude loi Barnier, annexée au rapport de présentation du présent PLU, la marge de recul est réduite soit à 50m soit à 30m. Le document graphique du règlement figure les reculs applicables.

### Marges de recul le long des routes départementales (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone)

La commune est traversée par plusieurs routes départementales d'importance différenciée. Le règlement départemental de voirie fixe des orientations afin de protéger le réseau routier départemental. Hors agglomération, les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui sont prioritaires lorsqu'elles sont en contradiction avec les articles 4 et 8 du règlement de la zone.



#### Création d'accès :

La création de nouveaux accès débouchant sur les RD peut être interdite hors agglomération, ou conditionnée au respect des conditions de visibilité et de sécurité.

#### Marges de reculs à respecter :

Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.

Hors agglomération, en zone urbanisée, les constructions doivent respecter une marge de recul de 20 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.

En agglomération, aucun recul n'est applicable le long des RD.

Les marges de recul sont intégrées au document graphique du règlement. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve des autres dispositions du règlement et que leur implantation ne réduise pas le recul de la construction existant.

Les changements de destination de constructions implantées dans la marge de recul sont interdits.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

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

#### **Cas particuliers :**

Des reculs différents sont autorisés dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité)
- Les serres agricoles devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale
- L'implantation des éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mat. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les constructions techniques liées à l'exploitation des éoliennes sont soumises à la distance de sécurité précitée, à savoir 7 mètres à compter du bord de la chaussée.

#### **Clôtures aux abords des routes départementales :**

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

**Recul à respecter autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité (articles 1 et 2 de chaque zone)**

Les constructions à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier doivent respecter un recul minimal de 100 mètres vis-à-vis des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire (y compris lorsque ce périmètre actuel est inférieur). Ce recul peut être réduit si une construction à usage d'habitation existante (hors logement de fonction agricole) est présente entre la construction projetée et la construction engendrant un périmètre sanitaire. La règle ne s'applique pas pour des extensions et des annexes d'habitations existantes.

## Secteurs de projets

### Emplacements réservés (articles 1, 2 et 4 de chaque zone)

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant au tableau de synthèse ci-dessous et indiqué sur le document graphique du règlement.

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé.



Bénéficiaire	Numero	Surface (en m <sup>2</sup> ) avant bornage	Objet
Commune	1	8 251	Piste cyclable vers Baden
Commune	2	10 193	Piste cyclable vers Arradon
Commune	3	1 604	Piste cyclable vers Arradon
Commune	4	125	Liaison douce
Commune	5	260	Liaison douce
Commune	6	591	Liaison douce
Commune	7	1 561	Liaison douce
Commune	8	1 307	Liaison douce
Commune	9	2 326	Liaison douce
Commune	10	218	Liaison douce
Commune	11	234	Liaison douce
Commune	12	3 760	Liaison douce
Commune	13	10 107	Liaison douce
Commune	14	1 939	Liaison douce
Commune	15	966	Liaison douce
Commune	16	1 170	Liaison douce
Commune	17	465	Liaison douce
Commune	18	777	Liaison douce
Commune	19	361	Liaison douce
Commune	20	12 957	Liaison douce
Commune	21	891	Liaison douce
Commune	22	1 504	Liaison douce

### Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles 1, 2 de chaque zone)

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

La pièce 3 du dossier de PLU précise les dispositions applicables.



## Périmètre de centralité commerciale (articles 1, 2 de chaque zone)

Le Plan Local d'Urbanisme définit un périmètre de centralité commerciale. Pour être autorisé, un commerce doit être situé dans ce périmètre. Il convient de se reporter à l'article 1 de chaque zone pour savoir quels commerces peuvent être autorisés zone par zone, au sein de ce périmètre de centralité commerciale.



## Stationnement, desserte par les voies et réseaux







### Stationnement (article 7 de chaque zone)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas précisée dans ce qui suit, le projet devra prévoir des espaces de stationnement de nature et de taille cohérente avec son importance et sa fréquentation. Lorsqu'une construction présente des locaux répondant à des sous-destinations différentes (hors locaux accessoires), les obligations sont calculées pour chaque local et se cumulent.

**Pour le calcul des obligations par tranche, il s'effectue à partir de la surface de plancher de la construction.**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,5 X 5 mètres pour une place de stationnement, auquel s'ajoutent les voies d'accès et de circulation nécessaires au parking, qui devront être correctement dimensionnées.

Il est exigé :

Destinations	Sous-destinations :		Nombre de places de stationnement minimal à prévoir en fonction de la surface de plancher
Exploitation agricole et forestière		- Exploitation agricole	Selon les besoins du projet
		- Exploitation forestière	Selon les besoins du projet
Habitation		- Logement	2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements (en opération d'aménagement d'ensemble) 1 place par logement locatif avec prêts aidés par l'Etat (article L 151-35 du CU)
		- Hébergement	1 place pour 3 places d'hébergements
Commerce et activités de service		- Artisanat et commerce de détail,	<b>Hors périmètre de centralité commerciale :</b> Pour les constructions de plus de 300m <sup>2</sup> : 1 place de stationnement par fraction complète de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
		- Restauration,	<b>Hors périmètre de centralité commerciale :</b> 1 place par fraction complète de 30m <sup>2</sup>

Destinations	Sous-destinations :	Nombre de places de stationnement minimal à prévoir en fonction de la surface de plancher
	 - Commerce de gros,	<b>Hors périmètre de centralité commerciale :</b> 1 place par fraction complète de 100m <sup>2</sup>
	 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	<b>Hors périmètre de centralité commerciale :</b> 1 place par fraction complète de 50m <sup>2</sup>
	 - Hébergement hôtelier et touristique,	<b>Hors périmètre de centralité commerciale :</b> 1 place par chambre
	 - Cinéma	<b>Hors périmètre de centralité commerciale :</b> Selon les besoins du projet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
	 - Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
	 - Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
	 - Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	 - Industrie,	Selon les besoins du projet
	 - Entrepôt,	Selon les besoins du projet
	 - Bureau,	1 place par fraction complète de 40m <sup>2</sup>
	 - Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet

**Dans le périmètre de centralité commerciale,** aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces et activités de service.

### Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

### Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 300 m du premier et le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Dimensions des stationnements et places PMR**

Les dimensions des places, des places handicapés et le pourcentage de places handicapés sont fixées ci-après.

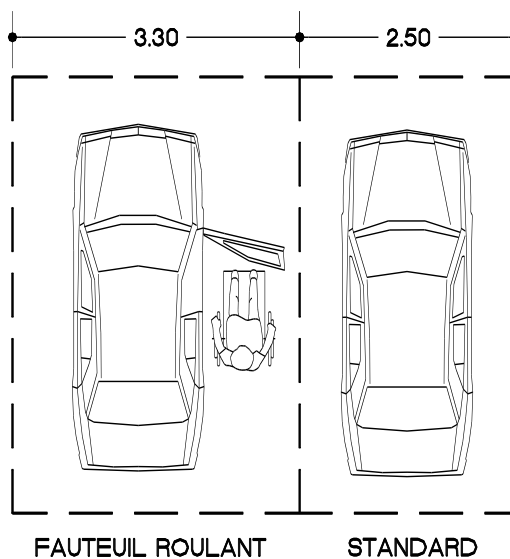
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

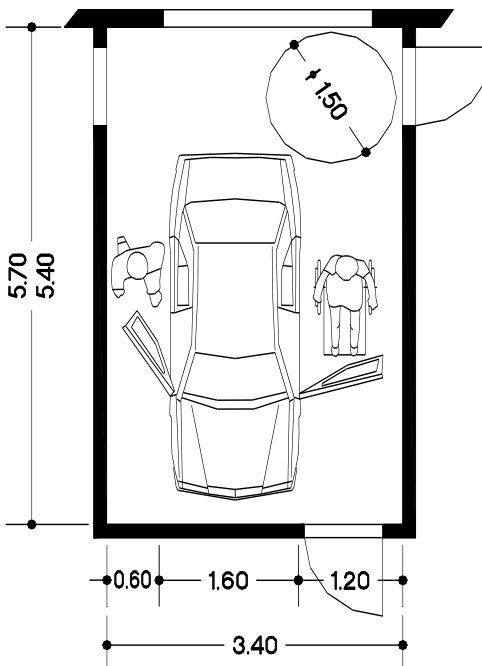
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

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





### **Alimentation des véhicules électriques ou hybrides**

En matière d'alimentation électrique des véhicules électriques ou hybrides, des obligations s'appliquent aux projets de constructions neuves à usage principal d'habitation et comprenant au moins deux logements. Il conviendra de se référer aux articles R 111-14-2 à R 111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

### **Stationnement des cycles**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 à R 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. La règle nationale est définie par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R 111-14-2 à R 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

<b>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</b>	<b>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</b>
Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .
Construction de bâtiment à usage principal de bureaux	1,5 % de la surface de plancher

## **Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone)**

### **Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Aucun accès motorisé ne pourra être accepté depuis un chemin piéton.

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

La desserte d'une propriété bâtie subdivisée doit être assurée par l'entrée préexistante ou une nouvelle entrée commune, sauf dans le cas d'impossibilité technique justifiée, ou de desserte possible par une autre voie.

#### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plusieurs logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et si nécessaire à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

#### **Collecte des déchets ménagers**

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets pour permettre le tri sélectif. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### **Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone)**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements / constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une déconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

#### **Assainissement - Eaux usées**

Les constructions devront se conformer au zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas la parcelle, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Pour l'assainissement non collectif, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, charge au service assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

### **Assainissement - Eaux pluviales**

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. Le zonage d'assainissement des eaux pluviales fixe les règles applicables par zone. Les pétitionnaires devront s'y conformer. Ces règles sont les suivantes :

Sont considérées comme surfaces imperméabilisées, les surfaces entraînant un ruissellement des eaux pluviales vers les réseaux de collecte. Ne sont pas comprises dans la surface imperméabilisée les surfaces pour lesquelles les eaux de ruissellement sont dirigées vers un système d'infiltration (partielle ou globale).

#### Règle générale

La politique de maîtrise des ruissellements a pour objectif de ne pas aggraver, et progressivement d'améliorer, les conditions d'écoulement

par temps de pluie dans les réseaux. Pour cela la commune de Ploeren a choisi de limiter les débits supplémentaires rejetés vers les réseaux. Le supplément s'entend par rapport à l'imperméabilisation liée aux nouvelles constructions.

Les eaux pluviales doivent donc être régulées, en cas de nouvelle construction ou de l'extension significative d'une construction existante (plus de 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée supplémentaire) :

- ➔ A l'échelle d'un projet d'urbanisation (secteur U ou AU du PLU notamment) comprenant plus d'un bâtiment, la régulation sera globale et s'appliquera à l'ensemble du bassin versant intégrant le projet, conformément au Code de l'Environnement.
- ➔ A l'échelle d'une parcelle privée, pour tout bâtiment d'habitation collective ou tout bâtiment individuel dont l'emprise au sol du bâti et des surfaces imperméabilisées est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, un volume de rétention sera imposé afin de tamponner les débits et de différer leur restitution au réseau principal.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement d'eaux usées sont strictement interdits.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera à privilégier.

Conformément au ScoT approuvé, l'imperméabilisation des sols devra être limitée le plus possible particulièrement en zones inondables, en privilégiant :

- ➔ L'infiltration lorsque c'est possible,
- ➔ Le piégeage des eaux pluviales à la parcelle,
- ➔ Les techniques alternatives au tout tuyau.

Les règles qui suivent s'appliquent aux zones urbanisées du PLU suivantes :

- ➔ Zone A : zones agricoles,
- ➔ Zone N : zones naturelles et forestières,
- ➔ Zone U : zones urbaines.

#### Projet dont la surface totale est inférieure à 1ha en zone U (Urbaine)

Si la perméabilité est suffisante et que le niveau maximal de la nappe le permet, les eaux pluviales seront infiltrées en priorité pour tout nouveau projet. Dans le cas d'une extension, c'est uniquement la surface imperméabilisée de l'extension qui devra être infiltrée. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales à un débit régulé conformément au présent zonage. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. Un ouvrage unique d'infiltration et de rétention/régulation pourra être envisagé.

Le volume de stockage et la surface d'infiltration doivent être dimensionnés pour éviter tout rejet pour une pluie d'occurrence décennale.

Le maître d'ouvrage de toute nouvelle construction/extension à qui un débit de fuite est accordé devra construire un ouvrage tampon, qui sera dimensionné pour respecter le débit de fuite de 3 L/s/ha. **Le volume minimal de l'ouvrage de régulation des eaux pluviales est de 2 m<sup>3</sup>.**

Ce débit de fuite devra être respecté au minimum pour l'orage décennal projet, pluie dont les caractéristiques sont données en annexe.

Les ouvrages seront équipés d'une surverse, fonctionnant uniquement après remplissage total du bassin par une pluie de période de retour supérieure à 10 ans. Cette surverse devra se faire préférentiellement par épandage diffus sur la parcelle, plutôt que de rejoindre le réseau public ou privé.

Ces ouvrages ont pour rôle de stocker et restituer progressivement les eaux pluviales dans le réseau principal ou le milieu récepteur.

Les volumes et débits de fuite à mettre en œuvre ne pourront cependant pas être inférieurs aux valeurs suivantes :

- ➔ Débit de fuite : 0.5 l/s au minimum
- ➔ Volume : 2 m<sup>3</sup> minimum

De même que pour les secteurs à urbaniser, lorsque le projet entraîne une hausse de l'imperméabilisation de la parcelle de plus de 10%, la possibilité d'utiliser des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sera étudiée.

#### Projet dont la surface totale est inférieure à 1ha en zone AU (A Urbaniser)

Ce paragraphe concerne les secteurs en projet de la commune de Ploeren. Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales n'est pas réalisable, les rejets d'eaux pluviales sur ces secteurs devront se conformer aux directives du SDAGE Loire-Bretagne, soit pour une pluie décennale

:

- **un maximum de 3 L/s/ha**

La surface prise en compte est celle du **bassin versant dans lequel s'intègre le projet** et dont l'exutoire se trouve à l'aval même du projet.

Des volumes de stockage seront mis en place afin de respecter ces valeurs de débit ; la technique est laissée à l'appréciation du maître d'ouvrage.

Les ouvrages devront assurer **une protection décennale voire tricennale** suivant les secteurs à urbaniser (la carte du zonage EP en annexe précise le temps de retour de protection retenu pour chacune des zones). Le choix du type de protection a été évalué en fonction des problématiques réseaux mais également de l'urbanisation en aval.

**La possibilité d'utiliser des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée** : mise en place de noues, chaussées et structures réservoirs, tranchées drainantes, infiltration, etc. La ligne directrice étant de capter au maximum les eaux pluviales à leur source afin d'éviter leur ruissellement et leur charge en polluants.

La commune a choisi de réguler le débit des eaux pluviales pour les zones à urbaniser de la manière suivante :

- **Protection contre une pluie 10 ans si le rejet d'eau pluvial n'impact aucun réseau existant, à la date d'approbation du zonage pluvial**
- **Protection contre une pluie 30 ans si le rejet d'eau pluvial se réalise dans un réseau existant.**

#### **Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique, etc.)**

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non

polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

## Protection et évolution de l'espace rural

### Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination (articles 1, 2 et 5 de chaque zone)

#### Protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du CU

Les bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception. Elle n'est envisageable que pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial. Elle est alors accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.



#### Interventions sur les édifices et éléments repérés

En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

#### Conditions pour le changement de destination en zone A et N

Au sein de la zone A et N, le changement de destination des constructions repérées est autorisé vers le logement, l'hébergement touristique et hôtelier, la restauration, les équipements d'intérêt collectif et services publics, dans les conditions suivantes :

- Que le changement de destination permette de conserver et respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale ;
- Que le changement de destination respecte les dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;

- Que les bâtiments concernés disposent de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière), en particulier au niveau des routes départementales ;
- Que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics nécessaires soit aisé ;
- Que la surface de plancher ou l'emprise au sol du bâtiment existant repéré soit supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

**Il est rappelé que conformément au L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites**

Le respect des différents critères énoncés est donc une condition nécessaire au changement de destination mais ne constitue pas une garantie d'obtention de l'autorisation auprès de la commission concernée

### **Petit patrimoine à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone**

Les calvaires, fours à pain, lavoirs et autres éléments du petit patrimoine communal identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur ou son emplacement sont soumis à déclaration préalable.

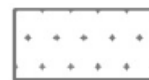


### **Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement (articles 1, 2 de chaque zone**

Le document graphique du règlement figure à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- ➔ la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- ➔ la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- ➔ l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière





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

- ➔ l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- ➔ la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

## Éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

### Cours d'eau et berges à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le document graphique du règlement (cf. ci-après) et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Ce recul est porté à 35m en zone Na.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau.
- Les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les nouvelles infrastructures routières et les aménagements de liaisons douces.

## Zone humide à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

A ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides ;
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.
- Les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) définis par la nomenclature établie à l'article R214-1 du code de l'environnement et dûment autorisés par le Préfet en adéquation avec les dispositions du SDAGE et du SAGE.

Sont également interdits :

- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

## Boisements à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les espaces boisés identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être globalement protégés.

Les prescriptions liées à cette protection sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les espaces boisés repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble du boisement concerné.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les coupes d'exploitations, élagages et autres opérations d'entretien nécessaires au maintien du bois ou à sa régénération.
- Le défrichement partiel d'un boisement repéré peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. Une replantation des surfaces sur la même unité foncière pourra être envisagée à titre de compensation.



- Pour les boisements soumis à un Plan Simple de Gestion approuvé ou relevant du régime forestier, le défrichage pourra être autorisé s'il est cohérent avec les dispositions prévues par le Plan Simple de Gestion ou le plan de gestion d'aménagement forestier (création d'une construction sylvicole, d'une piste coupe-feu, etc.).

### **Haies, talus ou arbres à protéger pour leur valeur écologique et/ou paysagère (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)**

Les haies, talus (y compris végétation associée) ou arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.



Les prescriptions liées à cette préservation des haies et espaces paysagers à préserver sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et dans un rapport 1 pour 1 pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.
- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire.
- Les travaux menés dans le cadre de l'aménagement rural constituent une référence pour définir les haies pouvant être partiellement ou entièrement supprimées et sur les compensations à prévoir.

# Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à s'implanter.

La zone Urbaine est constituée de 7 secteurs (Ua, Ub, Uc, Ust, Uia et Uib, UI) dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

## Définition (extrait du rapport de présentation)

**Le secteur Ua** correspond à l'espace de centralité de Ploeren. Il coïncide avec le cœur de l'agglomération du bourg et de Luscanen et cumule des fonctions d'habitat, de commerce et d'artisanat, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec ces espaces.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle,
- Accueillir des opérations de renouvellement urbain assurant la poursuite de l'intensité urbaine du centre ancien, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.

## Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

## Dispositions applicables au secteur Ua

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :**

- Exploitation agricole et forestière

**Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :**

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.

**Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :**

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination de commerces de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'industrie et d'entrepôt sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter des nuisances ;
- Sous réserve d'être situées dans le périmètre de centralité commerciale : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

**Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers ;

**Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment**

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux emplacements réservés, et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

**Conditions d'aménagement des secteurs couverts par des OAP :**

- Lorsqu'un secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, ces dernières seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un aménagement global dans le cadre d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP ;

- En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, téléphonie, etc.).

### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter à l'alignement, ou avec un recul minimum de 1m. Dans ce dernier cas l'alignement du bâti en limite de voie sera assuré par un élément maçonné (mur de clôture, ou d'annexe).

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1m.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

#### ***Des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :***

- Pour conserver l'harmonie générale de la rue ;
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante patrimoniale ou en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites ;
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Lorsqu'il s'agit d'annexes, en fonction de l'usage (piscine, garage, carport, abri de jardin, ...).

#### **Emprise au sol**

L'extension des constructions existantes à destination de commerces de gros, d'industrie et d'entrepôt est limitée à 10% de l'emprise au sol existante à partir de la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les autres constructions.

#### **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder 7 m au sommet de façade et 11 m au point le plus haut.

La hauteur des annexes est limitée à 3m50 au point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

## **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

*Sur voie ou emprise publique :*

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement ne sont pas autorisés.

Les murs bahuts ne peuvent excéder 1,00m de hauteur.

*En limite séparative :*

La hauteur maximale sera de 2 mètres

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches ne sont pas autorisées.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

### **Toitures**

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasses ou monopentes, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou monopente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.



## **Annexes**

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes en tôles sont interdites quel que soit leur surface.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Coefficient de pleine terre**

Sans objet.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)

**Le secteur Ub** correspond à l'espace aggloméré de Ploeren (bourg, Luscanen, Goh-Lenn / Par Er Hont. C'est un espace urbanisé plus récent à vocation principale d'habitat et pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.

## Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

## Dispositions applicables au secteur Ub

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :**

- Exploitation agricole et forestière.

**Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :**

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.

**Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :**

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination de commerces de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'industrie et d'entrepôt sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter des nuisances ;
- Sous réserve d'être situées dans le périmètre de centralité commerciale : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

**Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

**Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment**

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux emplacements réservés, et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

**Conditions d'aménagement des secteurs couverts par des OAP :**

- Lorsqu'un secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, ces dernières seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un aménagement global dans le cadre d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP ;

- En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, téléphonie, etc.).

### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement des constructions riveraines existantes pourra être exigée.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1m.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

#### ***Des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :***

- Pour conserver l'harmonie générale de la rue ;
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante patrimoniale ou en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites ;
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Lorsqu'il s'agit d'annexes, en fonction de l'usage (piscine, garage, carport, abri de jardin, ...).

#### **Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60%.

#### **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20 %.

Lorsque sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, la surface d'espace vert de pleine terre à maintenir est supérieure à la surface d'espace vert de pleine terre existante majorée de 30m<sup>2</sup>, il sera admis une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m<sup>2</sup> maximum pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Illustration de la règle

**Cas n°1**

Unité Foncière de 1000m<sup>2</sup>, accueillant 850m<sup>2</sup> de surface artificialisée (terrasse, cour, allée, bâtiment)  
Surface de pleine terre à maintenir avec un coefficient de pleine terre de 20% = 1000x0.2 = 200m<sup>2</sup>  
Surface de pleine terre existante majorée de 30m<sup>2</sup> = (1000-850)+30 = 180m<sup>2</sup>  
200m<sup>2</sup> > 180 m<sup>2</sup> → une réduction de la surface de pleine terre est autorisée à hauteur de 30m<sup>2</sup> pour extension ou annexe

**Cas n°2**

Unité Foncière de 500m<sup>2</sup> accueillant 425m<sup>2</sup> de surface artificialisée  
Surface de pleine terre à maintenir avec un coefficient de pleine terre de 20% = 500x0.2 = 100m<sup>2</sup>  
Surface de pleine terre existante majorée de 30m<sup>2</sup> = (500-425)+30 = 105m<sup>2</sup>  
100m<sup>2</sup> < 105m<sup>2</sup> → aucune réduction de la surface de pleine terre supplémentaire n'est autorisée

**Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder 7 m au sommet de façade et 11 m au point le plus haut.

La hauteur des annexes est limitée à 3m50 au point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

**ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

**Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

*Sur voie ou emprise publique :*

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,50 mètres.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement ne sont pas autorisés.

Les murs bahuts ne peuvent excéder 1,00m de hauteur.

*En limite séparative :*

La hauteur maximale sera de 2 mètres

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

### **Toitures**

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasses ou monopentes, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou monopente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

### **Annexes**

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes en tôles sont interdites quel que soit leur surface.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Coefficient de pleine terre**

Cf. article Ub4

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

**ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)

**Le secteur Uc** correspond aux secteurs déjà urbanisés (SDU) de Plesterven, Porh Priendo, Lescran/Kergavat, et Béléan/Garo et Kermoing. Il s'agit d'espace urbanisé à vocation principale d'habitat situé dans l'espace rural.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.

## Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						



## Dispositions applicables au secteur Uc

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :**

- Exploitation agricole et forestière ;
- Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

**Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :**

- Les installations classées incompatibles avec la vocation dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

**Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :**

- Restauration, sous réserve qu'elles soient déjà existantes à la date d'approbation du présent PLU.

**Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

**Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment**

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux emplacements réservés, et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

#### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

### CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de second rang.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1m.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

#### ***Des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :***

- Pour conserver l'harmonie générale de la rue ;
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites ;
- Lorsqu'il s'agit d'annexes, en fonction de l'usage (piscine, garage, carport, abri de jardin, ...) ;
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 50%.

### **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 30 %.

### **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder 4 m au sommet de façade et 9 m au point le plus haut.

La hauteur des annexes est limitée à 3m50 au point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

## **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

### **Toitures**

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasses ou monopentes, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou monopente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

*Sur voie ou emprise publique :*

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,50 mètres.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement ne sont pas autorisés.

Les murs bahuts ne peuvent excéder 1,00m de hauteur.

*En limite séparative :*

La hauteur maximale sera de 2 mètres

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

### **Annexes**

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Coefficient de pleine terre**

Cf. article Uc4

### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Uia correspond à des espaces urbanisés à vocation économique productive.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités artisanales, tertiaires et industrielles sur la commune ;
- Développer des activités artisanales, tertiaires et industrielles et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire.

## Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

## Dispositions applicables au secteur Uia

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :**

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce et activités de service ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

##### **Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :**

- Les installations classées incompatibles avec la vocation industrielle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

##### **Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :**

- Les locaux accessoires à usage d'habitation à condition d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des activités autorisées dans le secteur, d'être intégrés à la construction à usage d'activités et de ne pas excéder 35m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- L'habitation à condition d'être déjà existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

##### **Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation industrielle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

##### **Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment**

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s’implanter à l’alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas de limites séparatives communes avec une parcelle accueillant une habitation, les constructions s’implanteront en retrait de cette limite correspondant à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 3,00m.

Dans le cas des autres limites séparatives, les constructions s’implanteront sur la limite ou avec un retrait d’au moins 1 mètre.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

#### ***Des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :***

- Pour conserver l’harmonie générale de la rue ;
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l’exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsqu’il relève de la destination équipements d’intérêt collectif et services publics.

#### **Emprise au sol**

L’emprise au sol des constructions à usage d’activités ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Pour les habitations existantes à la date d’approbation du présent Plan Local d’Urbanisme, il est autorisé une extension limitée à 30% de l’emprise au sol de la construction principale, ainsi qu’une annexe d’une emprise de 30m<sup>2</sup>. Les droits à construire de l’extension peuvent être transférés à l’annexe afin qu’elle ait une taille supérieure à 30m<sup>2</sup>.

#### **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 10 %.

#### **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d’activités ne peut excéder 9 m au point le plus haut, sauf nécessité technique impérative.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les silos ou matériels associés, lorsque cela sera justifié.

Les équipements d’intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

Les extensions des habitations existantes pourront atteindre la même hauteur en tout point que le bâtiment jouxté ou étendu. La hauteur des annexes des habitations est limitée à 3m50.

## **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

### **Toitures**

Sans objet.

### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m, sauf nécessité technique impérative.

Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisés.

Le rehaussement de murs de moellon avec des parpaings est interdit.

### **Enseignes**

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone. Elles devront faire l'objet d'une autorisation spécifique.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **Coefficient de pleine terre**

Cf. article Uia4

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».



**ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Uib correspond à des espaces urbanisés à vocation économique commerciale.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités commerciales sur la commune ;
- Développer des activités commerciales, et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire.

## Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

## Dispositions applicables au secteur Uib

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :**

- Exploitation agricole et forestière ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.

**Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :**

- Les installations classées incompatibles avec la vocation commerciale dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

**Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :**

- Les locaux accessoires à usage d'habitation à condition d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des activités autorisées dans le secteur, d'être intégrés à la construction à usage d'activités et de ne pas excéder 35m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- L'habitation à condition d'être déjà existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

**Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
- Les commerces à condition de disposer d'une surface minimale de 300m<sup>2</sup> de surface de vente ou de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment**

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

#### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

#### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres.

##### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas de limites séparatives communes avec une parcelle accueillant une habitation, les constructions s'implanteront en retrait de cette limite correspondant à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 3,00m.

Dans le cas des autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

##### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

##### ***Des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :***

- Pour conserver l'harmonie générale de la rue ;
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Pour les habitations existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, il est autorisé une extension limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale, ainsi qu'une annexe d'une emprise de 30m<sup>2</sup>. Les droits à construire de l'extension peuvent être transférés à l'annexe afin qu'elle ait une taille supérieure à 30m<sup>2</sup>.

##### **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 10 %.

##### **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'activités ne peut excéder 9 m au point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

Les extensions des habitations existantes pourront atteindre la même hauteur en tout point que le bâtiment jouxté ou étendu. La hauteur des annexes des habitations est limitée à 3m50.

#### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;

- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

#### **Toitures**

Sans objet.

#### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m, sauf nécessité technique impérative.

Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisés.

Le rehaussement de murs de moellon avec des parpaings est interdit.

#### **Enseignes**

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone. Elles devront faire l'objet d'une autorisation spécifique.

### **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

#### **Coefficient de pleine terre**

Cf. article Uib4

### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)

**Le secteur Ust** correspond au secteur accueillant le parking relais en entrée Ouest de Vannes, sur le territoire de Ploeren, ainsi qu'à l'aire de covoiturage en entrée de ville de Ploeren.

Ce secteur a vocation à permettre les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sous réserve d'un traitement paysager et architectural de qualité.

## Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

## Dispositions applicables au secteur Ust

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :**

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

**Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :**

- Les installations classées incompatibles avec la vocation industrielle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

**Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :**

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.

**Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

**Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment**

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

#### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

#### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation est libre.

##### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation est libre

##### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

##### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

##### **Hauteur des constructions**

La hauteur n'est pas règlementée.

#### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

##### **Toitures**

Sans objet.

##### **Clôtures**

Sans objet.

##### **Annexes**

Sans objet.

#### **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

##### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

##### **Coefficient de pleine terre**

Sans objet.



**ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

**CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

**ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

**ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UI** correspond à un espace urbanisé situé à Brementec et destiné à l'accueil d'équipements de loisirs ou sportifs.

Ce secteur a vocation à permettre les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

## Dispositions applicables au secteur UI

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :**

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

**Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :**

- Les installations classées incompatibles avec la vocation industrielle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

**Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

**Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment**

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

#### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

**ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation est libre.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation est libre

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

**Hauteur des constructions**

La hauteur n'est pas règlementée.

**ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

**Toitures**

Sans objet.

**Clôtures**

Sans objet.

**Annexes**

Sans objet.

**ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

**Coefficient de pleine terre**

Sans objet.

**ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

**CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

**ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

**ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

# Dispositions applicables à la zone à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent aux développements de l'urbanisation.

Ces secteurs concernent des projets en cours ou à venir sur des espaces définis : 1AU et 2AU.

## Définition (extrait du rapport de présentation)

**Le secteur 1AU** correspond aux secteurs de développement de l'urbanisation à court terme ou de renouvellement de l'espace aggloméré de Ploeren. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Comblent des espaces encore non urbanisés situés dans le tissu aggloméré de la commune ;
- Organiser l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat.

## Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

## Dispositions applicables au secteur 1AU

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :**

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

##### **Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :**

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.

##### **Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :**

- Sous réserve d'être situées dans le périmètre de centralité commerciale : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

##### **Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

##### **Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :**

L'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) ;

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, etc.), ainsi que l'extension et les annexes liées aux constructions existantes, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'aménagement futur de la zone ;

##### **Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment**

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux emplacements réservés et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;



- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1m, et respecter les principes éventuellement définis dans les OAP thématiques et sectorielles.

Au sein de la zone, le projet d'aménagement organisera l'implantation des constructions pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1m.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

#### ***Des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :***

- Lorsqu'il s'agit d'annexes, en fonction de l'usage (piscine, garage, carport, abri de jardin, ...);
- Lorsque le bâtiment relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60%.

#### **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20 %.

#### **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m au sommet de façade et 11 m au point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3m50 au point le plus haut.

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

*Sur voie ou emprise publique :*

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,50 mètres.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement ne sont pas autorisés.

Les murs bahuts ne peuvent excéder 1,00m de hauteur.

*En limite séparative :*

La hauteur maximale sera de 2 mètres

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

## **Toitures**

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasses ou monopentes, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou monopente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

## **Annexes**

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes en tôles sont interdites quel que soit leur surface.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

**Coefficient de pleine terre**

Cf. article 1AU4

**ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

**CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

**ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

**ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

# 2AU

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 2AU** correspond à un secteur insuffisamment équipé à vocation mixte habitat et installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat, nécessitant une modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation. Il anticipe une extension à moyen terme de l'urbanisation, nécessitant un renforcement et/ou un prolongement des réseaux.

Ce secteur a vocation :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Organiser l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat.

## Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

## Dispositions applicables au secteur 2AU

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**Sont interdites toutes les destinations et sous destinations et toutes les activités, les usages et affectations du sol, à l'exception des cas prévus ci-dessous.**

##### **Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :**

L'urbanisation de la zone nécessite a minima à modification du PLU permettant de définir les conditions de son aménagement à travers le règlement et les OAP. Seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'aménagement futur de la zone.

##### **Conditions d'aménagement des secteurs couverts par une servitude de périmètre d'attente :**

Dans les secteurs couverts par une servitude de périmètre d'attente en application de l'article L151-41°5 du code de l'urbanisme, sont autorisés uniquement, dans l'attente de la levée de la servitude :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné ;
- L'extension et les annexes des constructions principales existantes dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La servitude de périmètre d'attente sera levée par modification ou modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme dans les 5 ans suivant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

### CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Sans objet.

#### **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### **ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

#### **ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

# Dispositions applicables à la zone agricole

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

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Aa, délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines ;
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles où toute construction et installation est interdite ;
- Ai délimitant les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) destinés à permettre l'extension de bâtiments d'activités isolés.

## Définition (extrait du rapport de présentation)





















Le **secteur Aa** est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les exploitations agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale). Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées.

Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles ;
- Permettre le développement, la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

## Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						



## Dispositions applicables au secteur Aa

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :**

- Logement et hébergement, à l'exception des cas prévus ci-après ;
- Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

##### **Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :**

- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ou yourtes ne respectant pas le présent règlement (emprise au sol, hauteur, aspect, implantation, ...) ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les installations photovoltaïques au sol (de type champ photovoltaïque) réalisées sur des emprises présentant un intérêt agronomique

##### **Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :**

- Sous réserve d'être nécessaires aux activités agricoles :
  - o L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
    - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation ;
    - et que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation. En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).
  - o Un local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).
  - o Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques ;
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sans création de logement nouveau, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4 ;
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » ;
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;
- Restauration, hébergement hôtelier et touristique sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'un changement de destination de bâtiment patrimonial étoilé.

**Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers ;
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

**Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment :**

- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

**ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Constructions agricoles**

Les constructions s'implanteront hors des marges de recul identifiées au règlement graphique et respecteront un recul minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole. Cette règle ne s'applique pas pour des constructions de moins de 5m de haut n'engendrant pas de nuisances particulières.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

**Extension et annexes des constructions existantes à usage d'habitation**

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

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

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal.

Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du nouveau PLU, utilisable en une ou plusieurs fois, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- la création d'annexes à l'habitation, (hors piscine) dont la surface cumulée ne pourra excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale ;
- la création d'une piscine enterrée limitée à une emprise au sol de 35m<sup>2</sup> et à la condition d'être située à une distance de moins de 20m de la construction principale

Hauteur des constructions

L'extension de la construction pourra atteindre la même hauteur en tout point que le bâtiment jouté.

La hauteur des logements de fonction des exploitants agricoles ne pourra excéder 4m au sommet de la façade et 9m au point le plus haut.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50m au point le plus haut.

### **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi que vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

Pour les habitations :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- En limites de voies et emprises publiques, les clôtures ne devront pas dépasser 1,5m et seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :
  - o Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1,00m éventuellement surmonté d'un ouvrage à claire-voie ajouré (lisse, barreaudage, ...) et/ou doublé d'une haie arbustive d'essences locales (précisées en annexe) ;
  - o Haie arbustive d'essences locales
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00m.

### **Annexes**

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Coefficient de pleine terre**

Sans objet.

**ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

**CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

**ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

**ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)





















Le **secteur Ab** est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation de permettre l'exploitation agricole sans création de nouveaux bâtiments. Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées.

Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles ;
- Permettre le développement, la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

## Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

## Dispositions applicables au secteur Ab

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :**

- Logement et hébergement, à l'exception des cas prévus ci-après ;
- Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma ;
- Equipements d'intérêt collectif et service publics, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

##### **Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :**

- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les installations photovoltaïques au sol (de type champ photovoltaïque) réalisées sur des emprises présentant un intérêt agronomique.

##### **Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :**

- L'exploitation agricole et forestière sous réserve de ne pas construire de nouveaux bâtiments ;
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sans création de logement nouveau, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4 ;
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » ;
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;
- Restauration, hébergement hôtelier et touristique sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'un changement de destination de bâtiment patrimonial étoilé ;
- Les abris simples pour animaux à condition d'être démontables (pouvant être aisément démontés, et sans fondations).

##### **Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone) ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers ;
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

**Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment**

- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Constructions agricoles**

Seule l'extension des constructions existantes est autorisée. Les constructions s'implanteront hors des marges de recul identifiées au règlement graphique et respecteront un recul minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole. Cette règle ne s'applique pas pour des constructions de moins de 5m de haut n'engendrant pas de nuisances particulières.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

#### **Extension et annexes des constructions existantes à usage d'habitation**

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

##### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal.



### Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du nouveau PLU, utilisable en une ou plusieurs fois, dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- la création d'annexes à l'habitation, (hors piscine) dont la surface cumulée ne pourra excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale ;
- la création d'une piscine enterrée limitée à une emprise au sol de 35m<sup>2</sup> et à la condition d'être située à une distance de moins de 20m de la construction principale.

### Hauteur des constructions

L'extension de la construction pourra atteindre la même hauteur en tout point que le bâtiment jouté.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50m au point le plus haut.

### **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi que vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

#### Pour les habitations :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ;
- En limites de voies et emprises publiques, les clôtures ne devront pas dépasser 1,5m et seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :
  - o Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1,00m éventuellement surmonté d'un ouvrage à claire-voie ajouré (lisse, barreaudage, ...) et/ou doublé d'une haie arbustive d'essences locales (précisées en annexe) ;
  - o Haie arbustive d'essences locales ;
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00m.

## **Annexes**

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Les **secteurs Ai** correspondent à des activités économiques au sein de l'espace rural. Ils constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant le confortement des activités existantes.

Ce secteur a vocation à :

- Permettre le maintien et le renforcement des activités économiques existantes ;
- Permettre l'installation d'activités complémentaires du monde agricole ;
- Garantir la préservation de la qualité des sites et des milieux environnants.

## Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

## Dispositions applicables au secteur Ai

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :**

- Exploitation agricole et forestière ;
- Logement et hébergement ;
- Commerce et activités de service ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Industrie, bureau, centre de congrès et d'exposition.

**Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :**

- Les installations classées incompatibles avec l'implantation au sein des espaces agricoles ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

**Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :**

- Entrepôt, sous réserve de correspondre à l'extension d'une construction existante sans changement de destination, dans les limites définies à l'article 4.

**Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

**Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment**

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

#### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

**CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s’implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s’implanteront sur la limite ou avec un retrait d’au moins 1 mètre.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

***Des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :***

- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu’il existe des problèmes de visibilité sur voirie ;
- Lorsqu’il relève de la destination équipements d’intérêt collectif et services publics.

**Emprise au sol**

L’extension ne devra pas excéder 30% de l’emprise au sol des constructions préexistantes à la date d’approbation du PLU.

**Hauteur des constructions**

L’extension pourra atteindre la hauteur au point le plus haut du bâtiment jouté.

**ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l’objet d’une validation précise.

**Toitures**

Sans objet.

**Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures préexistantes de qualité particulière telles que les talus, les murs talus empierrés, les murs de pierres, les haies vives bocagères doivent être conservées et entretenues.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres

Les murs en plaques de béton moulé ajourées ou non, les parpaings apparents, les palplanches (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'activité ou de l'installation) ne sont pas autorisés.

Les dispositions de cet article ne s’appliquent pas aux installations et équipements d’intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...),

notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

#### **Annexes**

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

#### **Enseignes**

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

### **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **Coefficient de pleine terre**

Sans objet.

#### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

# Dispositions applicables à la zone naturelle

La zone N comprend les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone comprend trois secteurs : Na, Nf, NI.

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Na** correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.

Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

## Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						



## Dispositions applicables au secteur Na

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :**

- Exploitation agricole et forestière ;
- Logement et hébergement, à l'exception des cas prévus ci-après ;
- Commerce et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

**Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :**

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

**Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sans création de logement nouveau, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4 ;
- Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » ;
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

**Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation naturelle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

**Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment**

- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Extension et annexes des constructions existantes à usage d'habitation**

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

##### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal.

##### Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du nouveau PLU, utilisable en une ou plusieurs fois, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- la création d'annexes à l'habitation, (hors piscine) dont la surface cumulée ne pourra excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale ;
- la création d'une piscine enterrée limitée à une emprise au sol de 35m<sup>2</sup>.

##### Hauteur des constructions

L'extension de la construction pourra atteindre la même hauteur en tout point que le bâtiment jouté.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50m au point le plus haut.

#### **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi que vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

### **Annexes**

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### **Toitures**

Sans objet.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

*Sur voie ou emprise publique :*

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement ne sont pas autorisés.

Les murs bahuts ne peuvent excéder 1,00m de hauteur.

*En limite séparative :*

La hauteur maximale sera de 2 mètres

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Coefficient de pleine terre**

Sans objet.

### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Nf** correspond aux espaces naturels de forêt : il s'agit des principaux boisements de la commune.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Permettre l'exploitation forestière.

## Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

## Dispositions applicables au secteur Nf

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :**

- Exploitation agricole ;
- Habitation ;
- Commerces et activités de services ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

**Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :**

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts et stockages de toute nature.

**Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :**

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

**Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).

**Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment**

- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et aux orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Constructions forestières**

Les constructions s'implanteront hors des marges de recul identifiées au règlement graphique et respecteront un recul minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation forestière. Cette règle ne s'applique pas pour des constructions de moins de 5m de haut n'engendrant pas de nuisances particulières.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

#### **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi que vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs.

### **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

**ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

**ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».























## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NI** correspond à des espaces naturels à vocation d'activités de loisirs

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités de loisirs sur la commune ;
- Valoriser des activités ludiques pour les habitants.

## Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

## Dispositions applicables au secteur NI

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :**

- Exploitation forestière ;
- Habitation ;
- Commerces et activités de services ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

##### **Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :**

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts et stockages de toute nature.

##### **Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :**

- L'exploitation agricole sous réserve de ne pas créer de bâtiments autres que des abris simples pour animaux ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

##### **Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).

##### **Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment**

- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et aux orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des abris simples pour animaux est limitée à 30m<sup>2</sup> par abri. L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

#### **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des abris simples pour animaux ne peut excéder 3m50. La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs.

#### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

### **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Nt (STECAL)** correspond au Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées défini autour du château du Mezo. Cette zone a pour objet de permettre l'hébergement touristique de loisirs ou d'affaires et les activités de séminaire.

Ce secteur a vocation à :

- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.
- Garantir la préservation de la qualité des sites et des milieux environnants.

Ce secteur se dissocie entre zones :

- Nt1 destinée à autoriser le changement de destination des bâtiments étoilés et l'aménagement de stationnements,
- Nt2 destinée à la construction d'hébergements hôteliers sous forme d'éco-lodges
- Nt3 destinée à accueillir une piscine

## Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

## Dispositions applicables au secteur Nt

### CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :**

- Exploitation agricole et forestière ;
- Logement et hébergement ;
- Commerce et activités de service, à l'exception des cas prévus ci-après ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

**Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :**

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

**Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » ;
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- Sous réserve d'être situés en zone Nt1, la sous-destination restauration est autorisée.
- En secteur Nt1, l'Hébergement hôtelier et touristique est autorisé par changement de destination des bâtiments existants, dans les limites de gabarits définies à l'article 4.
- En secteur Nt2, l'Hébergement hôtelier et touristique est autorisé par construction nouvelle, dans les limites de gabarits définies à l'article 4.

**Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone) ;

**Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment**

- Aux orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Extension et annexes des constructions existantes à usage d'habitation**

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation est libre. Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront avec un retrait d'au moins 3 mètres.

##### Emprise au sol

En secteur Nt1, l'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite cumulée de 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La création d'ombrières intégrant des installations photovoltaïques est autorisée dans la limite de 3000m<sup>2</sup>.

En secteur Nt2, les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite cumulée de 1 600m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et sans pouvoir excéder 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol par bâtiment.

En secteur Nt3, la construction d'une piscine est autorisée dans la limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

##### Hauteur des constructions

En secteur Nt1, l'extension de la construction pourra atteindre la même hauteur en tout point que le bâtiment jouté. La hauteur des ombrières de parking est limitée à 3m50 au point le plus haut.

En secteur Nt2, la hauteur des constructions (de type éco-lodges) ne pourra excéder 6m au point le plus haut.

En secteur Nt3, la hauteur de la piscine ne pourra excéder 4m au point le plus haut.

#### **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi que vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;

- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les constructions nouvelles autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du château et le parc qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation préalable.

#### **Toitures**

Sans objet.

#### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

*Sur voie ou emprise publique :*

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement ne sont pas autorisés.

Les murs bahuts ne peuvent excéder 1,00m de hauteur.

*En limite séparative :*

La hauteur maximale sera de 2 mètres

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches ne sont pas autorisées.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

### **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **Coefficient de pleine terre**

Sans objet.

#### **Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.



Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

### CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### **ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

#### **ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

## Annexe : essences arbustives destinées à la création de haies

La liste qui suit est issue du guide pour aménager MON JARDIN ZERO DECHET édité par Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

### LES ESPÈCES PRÉCONISÉES POUR UNE HAIE DE 1M80-2M DE HAUTEUR

À planter en respectant une bonne distance entre chaque plant (1m environ)

FEUILLAGE CADUC	Intérêt décoratif	FEUILLAGE PERSISTANT	Intérêt décoratif
Arbre à faisans	● juin → octobre	Arbre au poivre	● août → septembre
Aronie à feuilles d'arbusier	● mai → juin	Épine-vinette de Darwin	● avril → juin
Chèvrefeuille arbustif d'hiver	○ décembre → mars	Eriostemon myoporoides	○ novembre → mars
Cognassier du Japon	○ février → avril	Goyavier du Brésil	● juillet → septembre
Cornouiller à bois jaune	○ mai → juin	Grévillier à feuilles de Genévrier	● mai → août
Deutzia "Rosealind"	● mai → juillet	Laurier tin "Lisarose"	● novembre → mars
Lilas "Dark Purple"	● printemps & fin d'été	Nerprun "Variegatus"	● avril-mai
Mauve en arbre "Barnsley"	● juillet → octobre	Oranger du Mexique	○ printemps & fin d'été
Physocarpe à feuilles d'Obier	● mai → juin	Osmanthe 3 couleurs	○ septembre-octobre
Seringat ou Jasmin des poètes	○ juin	Pittosporum du Japon "Gold Star"	- -
Spirée Van Houttei	○ mai → juin	Rince-bouteille	● mai → juin
Symphorine ou arbre aux perles	● juin → octobre	Troène "Lemon and Lime"	○ juillet
Viorne "Pop Corn"	○ mai → juin		
Weigélie "Red Prince"	● juin → juillet		
		FEUILLAGE SEMI-PERSISTANT	Intérêt décoratif
		Abélia "Edouard Goucher"	● juin → octobre
		Épine-vinette pourpre	● mai
		Genêt de Porlock	● avril-mai
		Troène "Musli"	○ juin → juillet

● ○ ● ● ● ● Couleur des fleurs ou des baies

● ○ Couleur des fleurs suivie de la couleur des fruits ou des baies



## Annexe : espèces exotiques envahissantes (ou espèces invasives) proscrites dans les plantations de haies et d'espaces verts

### Espèces invasives

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne avait recensé, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives. En 2016, la DREAL Bretagne et le Conservatoire Botanique National de Brest ont mis à jour cette liste, en dissociant les invasives avérées, les invasives potentielles et les taxons à surveiller.

Les espèces invasives ont la particularité de coloniser tous les milieux en détruisant la biodiversité et en anéantissant les espèces et habitats endémiques.

### Prescriptions à respecter

Les espèces dont la liste suit (invasives avérées et invasives potentielles) ne devront pas être utilisées dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies.

D'une manière générale, on ne peut qu'encourager les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins

### Liste des espèces à proscrire (invasives avérées)

- L'Ail à tige triquètre (*Allium triquetrum*)
- L'Azolle Fausse fougère (*Azolla filiculoides* Lam.)
- Le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)
- Le Bident à fruits noirs (*Bidens frondosa*)
- Les Griffes de sorcière (*Carpobrotus* sp.)
- L'Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
- La Crassule de Helm (*Crassula helmsii*)
- L'Egérie dense (*Egeria densa* Planch.)
- L'Hydrocotyle à feuilles de renoncule (*Hydrocotyle ranunculoides* L.f.)
- La Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Le Grand lagarosiphon (*Lagarosiphon major*)
- La Gesse à larges feuilles (*Lathyrus latifolius* L.)
- Le Laurier sauce (*Laurus nobilis* L.)
- La Lentille d'eau minuscule (*Lemna minuta* Kunth)
- Les Jussies (*Ludwigia* sp.)
- Le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)
- La Paspale à deux épis (*Paspalum distichum* L.)
- Les Grandes Renouées (*Reynoutria* et *Polygonum*)
- Le Laurier cerise ou laurier Palme (*Prunus laurocerasus*)
- Le Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)
- La Cinéraire maritime (*Senecio cineraria* DC.)
- La Spartine à feuilles alternes (*Spartina alterniflora*)
- La Spartine anglaise (*Spartina x townsendii*)

### Liste des espèces à éviter (invasives potentielles)

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire
<i>Acacia dealbata</i> Link	<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa d'hiver
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Erable sycomore
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie à feuilles d'Armoise
<i>Anthemis maritima</i> L.	<i>Anthemis maritima</i> L.	Anthémis maritime
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Arbre à papillon
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	Claytone de cuba, Claytone perfoliée
<i>Cornus sericea</i> L.	<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux
<i>Cotoneaster franchetii</i> D.Bois	<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois	Cotoneaster de Franchet
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Cotonéaster horizontale
<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	Cotonéaster de Simons
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	-
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied-de-corbeau
<i>Crococsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	<i>Crococsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	Montbretia
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot.	Cuscute australe
<i>Cyperus esculentus</i> L.	<i>Cyperus esculentus</i> L.	Souchet comestible
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	<i>Datura stramonium</i> L.	Stramoine, Datura officinal, Pomme-épineuse
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	Chalef de Ebbing
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttal, Elodée à feuilles étroites
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour, Balsamine rose
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiolle
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	Alysson maritime
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López	Pétasite odorant
<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. <i>hybridus</i>	<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb.	Pétasite officinal
<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	Buisson ardent
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap
<i>Yucca gloriosa</i> L.	<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca glorieux

## Annexe : règles applicables aux haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le cadre des déclarations préalables

Cas de figures	Critères/Note	Propositions	Décisions du CoPil
Haies situées en trame bleue	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ripsisylve</li> <li>Haie situées en ceinture de bas fond ou vallon</li> </ul>	<b>Interdiction totale d'arasement</b>	V
Haies anti-érosives	Haies situées jouant un rôle antiérosif : <ul style="list-style-type: none"> <li>Perpendiculaire à la pente,</li> <li>présentant un angle d'infiltration</li> </ul>	<b>Compensation à 100 %</b> Priorité des mesures compensatoires pour <b>supprimer les points noirs</b> : brèche dans talus, effondrement, suppression des fuites latérales... Compensation sur le même versant	V
Haies en trame verte	Connexion à un ou plusieurs éléments de la trame verte (bois, haie, talus,...)	<b>Compensation à 100 %</b> Priorité des mesures compensatoires pour <b>reconnecter des éléments entre eux</b>	V
Haies favorables à la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence de l'ensemble des strates (arborée, arbustive, herbacée)</li> <li>Couverture ligneuse continue</li> </ul>	<b>Compensation à 100 %</b> <b>Par plantation ou regarnissage</b>	V
Haies en bordure de réseau viaire		<b>Interdiction de changement d'affectation</b> sauf projet de desserte et création d'accès => mesures compensatoires adaptées.	V
Haies en interface bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>Peuplement de qualité (Futaie, TSF, couverture ligneuse continue)</li> <li>Peuplement d'avenir (strate arbustive de qualité, confère rôle éco)</li> </ul>	<b>Interdiction de changement d'affectation</b> sauf projet urbain ou d'extension de bâtiment agricole -> compensation recherchant les 100%	V
	Autre type (haie basse, ornementale, de mauvaise qualité)	<b>Autorisation sans compensation</b>	V
Haies en proximité immédiate d'éléments patrimoniaux	Proximité de 100m au patrimoine bâti et petit patrimoine (chapelles, manoirs, fontaines, lavoirs)	<b>Compensation à 100 %</b> <b>par plantation et/ou regarnissage sur le même site</b>	V
Haies en bordure des chemins	Chemins de randonnées	<b>Compensation à 100 %</b> <b>par plantation et/ou regarnissage sur le même site</b>	V
	Chemins creux (cf recensement)	<b>Interdiction de changement d'affectation</b> <b>(cf protection des chemins creux)</b>	V
Haies à strate arbustive d'avenir	<ul style="list-style-type: none"> <li>Strate ligneuse continue</li> <li>Au moins 50% d'essences d'avenir (merisier, chêne, hêtre, châtaigner)</li> </ul>	<b>Compensation à 100 %</b> <b>par plantation et/ou regarnissage sur le même site avec des essences à potentiel égal</b>	V
Haies à strate arborée qualité Bois d'œuvre	strate arborée de qualité	<b>Reconstitution de l'état boisé dans les 5 ans</b> <b>Valorisation économique des BO</b>	V