



COMMUNE DE TREDANIEL

Département des Côtes d'Armor

Révision du Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT RÈGLEMENT ÉCRIT PIÈCE 3.1

altereo
eau et territoires durables

PLU ARRÊTÉ LE : 12 DÉCEMBRE 2025
PLU APPROUVÉ LE : 03 SEPTEMBRE 2026





SOMMAIRE

TITRE I - PRÉAMBULE ET LEXIQUE	4
CHAPITRE 1 : PRÉAMBULE.....	5
CHAPITRE 2 : LEXIQUE	7
CHAPITRE 3 : MODE D'EMPLOI DE CONSULTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	13
TITRE II - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	14
CHAPITRE 1 : PORTÉE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS.....	15
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	22
CHAPITRE 3 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2	26
CHAPITRE 4 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS	30
CHAPITRE 5 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	36
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION	37
CHAPITRE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX	40
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS.....	43
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION.....	44
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	45
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA	46
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB	57
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE.....	68
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UY.....	75
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	83
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU	84
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	94
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	95
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	108
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	109
TITRE VII - ANNEXES	123
ANNEXE 1 : FICHES CHANGEMENTS DE DESTINATION.....	124
ANNEXE 2 : FICHES PETIT PATRIMOINE.....	125



TITRE I - PRÉAMBULE ET LEXIQUE



CHAPITRE 1 : PRÉAMBULE

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Toutes les règles, écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

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

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

ARTICLE 3 : CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Le règlement graphique délimite des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Les chemins à préserver ou à créer au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme ;
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme ;
- Les points de vue à protéger ou à mettre en valeur ;
- Les marges de recul spécifiques par rapport au domaine routier national et départemental ;
- Les zones humides et cours d'eau ;
- Les zones de présomption de prescription archéologique.

Le présent document est constitué :

- D'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (Titre I) ;
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre II) ;
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre III), aux zones à urbaniser (Titre IV), aux zones agricoles (Titre V) et aux zones naturelles et forestières (Titre VI) délimitées sur les documents graphiques du règlement ;
- D'annexes au règlement (Titre VII) comprenant :
 - o Les fiches changements de destination
 - o Les fiches du petit patrimoine



ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONE

Le règlement délimite sur le territoire communal des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières et fixe des règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

→ LES ZONES URBAINES (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire communal, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Zones urbaines à vocation principale d'habitat :
 - Zone urbaine correspondant au centre-bourg : UA,
 - Zones urbaine correspondant au centre-bourg à l'habitat historique de l'Etang Martin : UB,
- Zones urbaines à vocation principale d'équipements :
 - Zone urbaine à vocation principale d'équipements, d'artisanats et commerces : UE ;
 - Zone urbaine à vocation principale d'équipements sportifs et de loisirs : UEa ;
 - Zone urbaine à vocation principale d'équipements d'intérêts collectifs : UEb ;
- Zones urbaines à vocation principale d'activités économiques :
 - Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques située à l'Enseigne : UY ;
 - Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques située au Bas-bourg : UYa ;

→ LES ZONES À URBANISER (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat : 1AU.

→ LA ZONE AGRICOLE (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comprend un sous-secteur :

- « Aa » : secteur agricole à protéger en raison du paysage.

→ LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

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

La zone naturelle comprend trois secteurs :

- « Ne » : secteur destiné à accueillir les installations d'épuration des eaux usées en contexte naturel ;
- « Nt » : secteur destiné à la protection et aux aménagements touristiques de l'étang de l'Enseigne ;
- « Nc » : secteur destiné à la remise en état de la carrière du Beau Saut ;
- « Np » : secteur de protection de la lande ;
- « Nst1 » : secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) pour le développement d'une entreprise de paysage.

CHAPITRE 2 : LEXIQUE

DEFINITIONS ISSUES DU LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

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

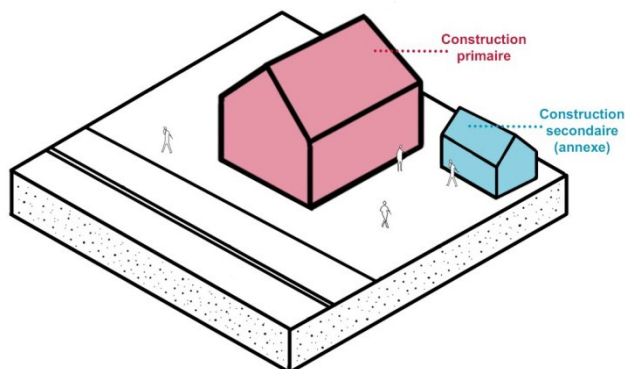
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, ces termes sont repris ci-après et sont complétés par d'autres définitions permettant la compréhension et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

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

Complément de définition : La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

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



BATIMENT : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Complément de définition : Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

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

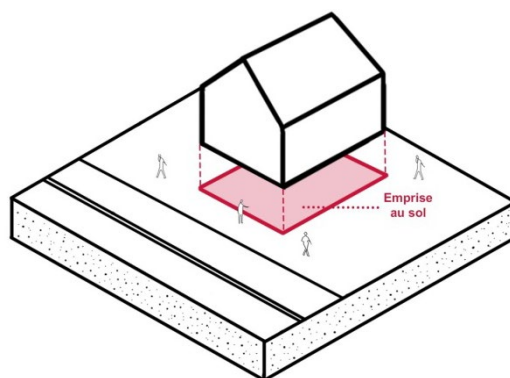
Complément de définition : Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

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

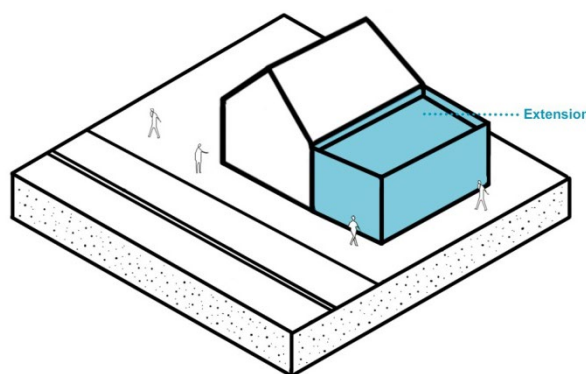
Complément de définition : Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

EMPRISE AU SOL : 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 : 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.

Complément de définition : Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).



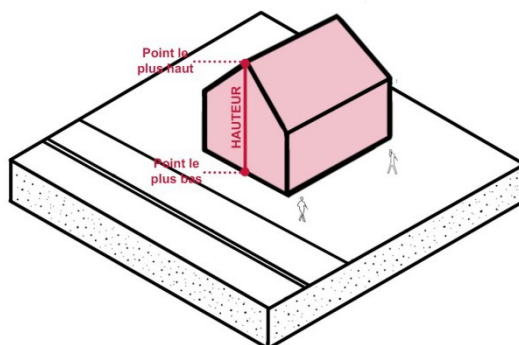
FAÇADE : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Complément de définition : Il est distingué la façade sur rue et les façades latérales et arrière correspondant aux façades en limites séparatives.

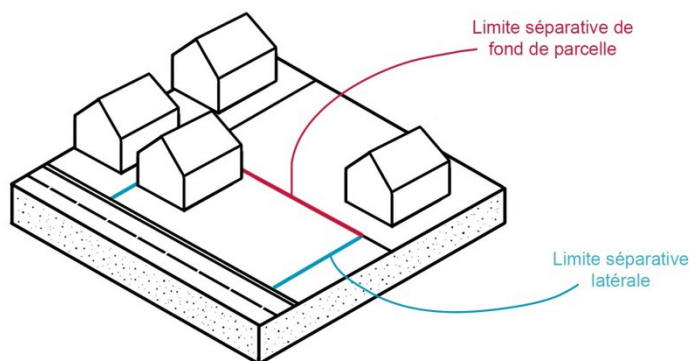
GABARIT : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.



HAUTEUR : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



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



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

Complément de définition : Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, ...

Il est à noter que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent (article R. 151-29 du Code de l'urbanisme).

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, 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.

Complément de définition : Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques



COMPLÉMENTS SPECIFIQUES AU PRESENT REGLEMENT ECRIT

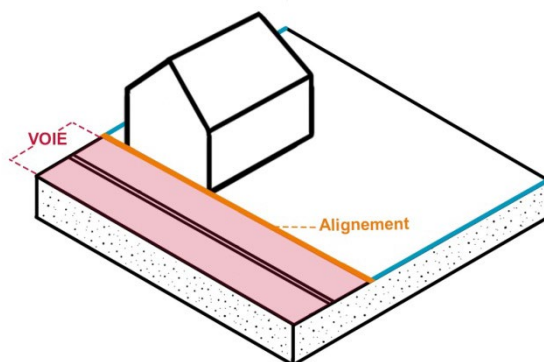
ACCÈS : Un accès correspond à l'espace permettant la desserte d'un terrain ou d'un ensemble de terrains lorsqu'une mutualisation est possible afin de limiter le nombre des accès sur une voie. Il forme une jonction avec une voie ouverte à la circulation automobile, que celle-ci soit publique ou privée.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

ACROTERE : L'acrotère correspond à la partie supérieure d'une façade, située au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente (pente inférieure à 15 %).

AGGLOMERATION : Une agglomération est un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du Code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

ALIGNEMENT : L'alignement correspond à la limite entre le terrain d'assiette d'une construction ou d'un projet et une voie ou une emprise publique. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

L'« alignement futur » correspond donc à la limite entre le terrain d'assiette d'une construction ou d'un projet et une voie ou une emprise publique élargie ou créée.



ARBRE A HAUTE TIGE : Un arbre à haute tige correspond à un arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 mètre du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur.

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

CAVITES SOUTERRAINES : Des cavités souterraines sont des cavités naturelles ou anthropiques qui affectent le sous-sol et engendrent un risque important d'effondrement du sol.

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

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

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

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

COMBLES : Les combles correspondent à l'espace compris entre le dernier plancher et la toiture. Pour être habitables, les combles doivent présenter une hauteur minimale de 1,80 mètre.



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

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

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

EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondent à l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

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

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

ESPACE DE MOBILITE DES COURS D'EAU : L'espace de mobilité du cours d'eau désigne l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le lit mineur peut se déplacer. Le cours d'eau étant un système dynamique, mobile dans l'espace et dans le temps, il se réajuste constamment au gré des fluctuations des débits liquides. Ces réajustements se traduisent par des translations latérales permettant la mobilisation des sédiments ainsi que le fonctionnement des écosystèmes aquatiques et terrestres. L'espace de mobilité correspond donc à la « divagation » du lit du cours d'eau. Une bande d'inconstructibilité est définie de part et d'autre des espaces de mobilité des cours d'eau afin de préserver et de restaurer les fonctionnalités écologiques des cours d'eau.

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

EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS : Les exhaussements et affouillements correspondent à tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres.

FAITAGE : Le faitage est la ligne haute de rencontre de deux versants d'une toiture, ou point le plus haut d'une construction.

FOISONNEMENT : Le principe de foisonnement consiste à répartir des besoins instantanés émanant de plusieurs générateurs comme les commerces, les logements, le tertiaire, un équipement public, etc. et ce sur une offre mutualisée. La réalisation d'un parking mutualisé en foisonnement permet de rechercher une optimisation de l'usage de l'offre de stationnement mutualisée dans le temps (c'est-à-dire un profil d'occupation des parkings lissé dans le temps).

HABITAT INDIVIDUEL : Selon le Code de la construction et de l'habitation, une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

HABITAT INTERMEDIAIRE : Il s'agit d'une forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

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



IMPLANTATION : L'implantation est la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement ou de la limite séparative. Une implantation dominante de bâtiments est une implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont des installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'environnement.

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

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement. A titre d'exemple, lorsque l'ensemble des usagers d'un parc de stationnement (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

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

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

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

RECU : Un recul correspond à la distance entre les constructions et les voies et emprises publiques. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

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

RENOVATION : La rénovation correspond à l'ensemble des travaux tendant à remettre à neuf une construction impliquant de grosses modifications par rapport à l'état primitif.

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

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

SURFACE DE PLANCHER : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction des surfaces prévues par le Code de l'urbanisme.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE : Un terrain ou une unité foncière correspond à un ensemble de parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

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

TOITURE TERRASSE : Une toiture terrasse correspond à une toiture plate, c'est-à-dire à la couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiments qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 15 %. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un acrotère.



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

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

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

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

TERRASSEMENT : Un terrassement est un ensemble de travaux de fouille, de transport, d'entassement de terre, pratiqués pour modifier le relief d'un terrain, et ainsi permettre de réaliser ou renforcer certains ouvrages.

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

CHAPITRE 3 : MODE D'EMPLOI DE CONSULTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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



TITRE II - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES



CHAPITRE 1 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

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

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

Prévalent sur les dispositions du PLU les prescriptions édictées au titre de législations spécifiques dont notamment, sans que cela soit exhaustif :

1. LES ARTICLES RÉGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Article R. 111-2 du Code de l'urbanisme (Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

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

Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme (Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

« 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. »

PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS PRÉSENTANT UN INTÉRÊT ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ÉCOLOGIQUE

Article R. 111-26 du Code de l'urbanisme (Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme (Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

« 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. »



2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

L'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme précise que « *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.* ».

L'article L. 531-14 du Code du patrimoine dispose, en son premier alinéa, que « *lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.* ».

Conformément à l'article R. 523-1 du Code du patrimoine, « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* ».

La commune de Trédaniel est concernée par des zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA).

Le Préfet de Région – DRAC de Bretagne sera saisi systématiquement :

- pour les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, installations et de travaux divers, autorisations de lotir, décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté) situées dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (ces zones présentées dans le rapport de présentation du PLU sont également reportées sur le plan de zonage du PLU) ;
- pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement ;
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du Code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.



3. RÈGLES DE DISTANCE ET DE RECIPROCITE AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

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

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

4. ADAPTATIONS MINEURES

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

RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

TRAVAUX NÉCESSAIRES À L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

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

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



4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

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

5. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du Code de l'urbanisme).

6. PERMIS DE DEMOLIR

Dans le cas d'une délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article R. 421-17 du Code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune d'Arzal, en sus des hypothèses prévues à l'article R. 421-28 du Code de l'urbanisme.

7. EDIFICATION DE CLOTURES

Conformément à la délibération du Conseil municipal du 25 octobre 2012, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune de Trédaniel est soumise à déclaration préalable.

8. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSÉS

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

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

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

L'article L. 341-3 du Code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du Code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

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

9. OUVRAGES RTE – LIGNES ELECTRIQUES

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV), mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique et faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes.



Les ouvrages électriques à Haute et très Haute tension sont admis sur l'ensemble du territoire, et RTE a la possibilité de les modifier et ou les surélever pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.

Rappels :

Les services de RTE doivent être consultés pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

Les services de RTE doivent être consultés pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage, afin qu'ils puissent vérifier la compatibilité des projets de construction avec la présence de leur ouvrage.

Les services de RTE doivent également être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme afin d'assurer la compatibilité des projets de construction avec la présence de leurs ouvrages au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrages RTE doit après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixés par les articles R.554-1 et suivant du Code de l'environnement.

Concernant les servitudes, les interdictions, les obligations d'informer RTE etc. liées à ces lignes, se reporter aux annexes du PLU.

10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES AUX COURS D'EAU

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres de part et d'autre des espaces de mobilité des cours d'eau identifiés au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge.

Les constructions et installations agricoles et forestières devront respecter un recul de 35 ou 50 mètres selon qu'elles relèvent du régime des Installations Classées pour la protection de l'Environnement ou du Règlement Sanitaire Départemental.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux extensions des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant ni augmenter le risque lié à la proximité de l'eau ;
- Aux reconstructions après sinistre, sauf ceux liés aux inondations, le recul devant être au moins égal à celui de la construction préexistante.

L'inventaire des cours d'eau identifiés sur le plan de zonage peut faire l'objet de compléments ou de requalification suite à une expertise et après validation des services compétents, En cas d'évolution, c'est le nouveau référentiel qui sera pris en compte pour l'instruction ADS.

11. PRISE EN COMPTE DU RISQUE

LE RISQUE INONDATION

Dans les zones inondables, il est fait application du Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Loire-Bretagne.

Est interdite toute urbanisation nouvelle dans les zones inondables.

Par exception au principe d'interdiction énoncé précédemment, et sous réserve des autres règles en vigueur, peuvent être éventuellement autorisés :



- Les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés, démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de population, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ;
- Les ouvrages, installation, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses) ;
- Les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Est interdit tout remblais dans les zones inondables.

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- Les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- Les apports de matériaux permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- Les régallages sans apports extérieurs et les mouvements de terres saisonniers liés aux façons culturales ;
- Sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- Sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion ;
- L'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ;
- En dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise dans la zone.

Les mouvements de terre cités précédemment, selon leur importance, restent soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau, en application des articles R. 214-1 et suivants du Code de l'environnement, voire, le cas échéant, à la législation relative aux installations classées, aux sites ou à l'urbanisme.

LE RISQUE RELATIF AU RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est un mouvement de terrain lent et continu. Par des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux, il entraîne des gonflements en période humide et des rétractations en période sèche.

Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain et peuvent entraîner des désordres affectant le bâti. Ce phénomène peut être accru par l'évolution climatique et des périodes de sécheresse plus ou moins longues.

Toutefois, il est possible de minimiser les conséquences de tels événements en intégrant les éléments de connaissance sur cet aléa dans les études constructives et en appliquant les recommandations qui figurent en annexe du PLU.

LE RISQUE RELATIF AU RADON

Le radon est un gaz radioactif naturel émanant du sol, présent partout à la surface de la terre et plus particulièrement dans les roches granitiques et volcaniques son inhalation présente un risque sanitaire pour les personnes. L'exposition des personnes se produit dans certains bâtiments où il s'accumule parfois en concentration élevée par manque de



ventilation, confinement ou présence de facteurs favorisant son intrusion à partir du sol (sol ou murs fissurés, drains, passage réseaux, etc.).

À partir des connaissances géologiques, l'IRSN a établi, commune par commune, une cartographie nationale de la probabilité de présence du radon en 3 classes : 1 : faible, 2 : faible avec facteur favorisant sa présence et 3 : moyenne ou forte.

Le département des Côtes d'Armor est également fortement concerné par la présence de radon sur son territoire.

On retrouve un potentiel de **risque radon élevé** dans de nombreuses villes et communes des Côtes d'Armor.

La commune de Trédaniel est concernée par le risque radon, qualifié en « **catégorie 3 – moyenne ou forte** » par l'IRSN, soit le plus haut niveau de classification. Des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations.

Elles reposent sur **deux types d'actions** :

- Éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée).
- Limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions.

LE RISQUE SISMIQUE

L'ensemble des communes des Côtes d'Armor sont classées en **zone de sismicité faible** (zone 2). Dans ces zones, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction ou extension de bâtiment de catégories III ou IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégorie IV et pour l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans des bâtiments de catégorie III ou IV.

Catégorie de bâtiment	Description
III	- Établissement recevant du public (EPR) de catégorie 1, 2 et 3 - Habitations collectives et bureaux h>28m - Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes - Établissements sanitaires et sociaux - Centre de production collective d'énergie - Établissements scolaires
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public - Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie - Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne - Établissements de santé, nécessaires à la gestion de crise - Centres météorologiques

LE RISQUE RELATIF AUX SITES ET SOLS POLLUÉS

Avant tout aménagement ou changement d'usage d'un site pollué ou potentiellement pollué, la recherche d'éventuelles pollutions devra s'assurer de la compatibilité avec les usages projetés et évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la lisière des espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme devra être respecté afin de garantir leur pérennité.

Les aménagements légers (liaison douce, banc, panneau de signalisation ou d'information ...) sont admis au sein d'un espace boisé classé, sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

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

2. ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies ou talus, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

Un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme devra être respecté afin de garantir leur pérennité.

En dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable. Pour rappel, les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et la sûreté aux abords des ouvrages RTE ne sont pas soumis à Déclaration préalable.

La modification d'un élément paysager identifié en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à compensation. Toute personne qui envisage de modifier un élément paysager doit se référer au guichet unique de la haie.

La compensation devra respecter à minima la qualité fonctionnelle de l'élément détruit (fonctionnalités écologiques et /ou paysagères par exemple). Si le linéaire supprimé présente des essences végétales exotiques ou résineuses, alors les essences replantées seront préférablement des feuillus d'origine locale, de manière à garantir l'intégrité du nouvel élément bocager.

Le linéaire compensé se situera préférentiellement à proximité de la zone concernée par les travaux. En cas d'impossibilité avérée, le projet de compensation sera réalisé sur un autre secteur de la commune.



3. ÉLÉMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIÉS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration, sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme.

La démolition des constructions est interdite, sauf pour des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions existantes repérées au titre de l'article L. 151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux.

Tous travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent contribuer à une sauvegarde de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur. Les travaux réalisés sur ces éléments doivent respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en œuvre.

Les installations techniques sont traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'intégrer à l'architecture du bâtiment. Ils sont de préférence positionnés sur les toitures et façades les moins visibles depuis l'espace public.

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

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

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

4. LIAISONS DOUCES A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER AU TITRE DES ARTICLES L. 151-38 ET R. 151-48 DU CODE DE L'URBANISME

Les liaisons douces existantes à conserver, à modifier ou à créer au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme sont repérées avec un linéaire spécifique sur les documents graphiques du règlement.

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

5. ZONES HUMIDES

Les zones humides sont repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, toutefois, cet inventaire ne peut être considéré comme exhaustif.

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres de part et d'autre des zones humides, identifiés ou non au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge.



Exceptionnellement, et afin de ne pas compromettre l'activité agricoles, ce retrait peut être réduit à 5 mètres pour les constructions et installations liées à l'activité agricole.

De façon générale, le régime hydraulique et la continuité écologique des zones humides ne doivent pas être modifiés. Les aménagements qui y sont réalisés doivent permettre un retour de ces zones à l'état naturel.

En cas de projet d'aménagement à proximité d'une zone humide ou d'un cours d'eau, il est préférable de se rapprocher du service bassin versant de l'établissement public de coopération intercommunale ou la cellule d'animation du SAGE, afin de savoir si un complément d'inventaire est nécessaire.

Conformément à la règle n°4 du règlement du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc qui s'applique sur le territoire de Trédaniel, la destruction des zones humides effectives, c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE sauf :

- S'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
- Pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ayant démontré l'absence d'alternative avérée,
- S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- Pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,
- Dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement,
- S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides,
- S'il est démontré l'impossibilité technique d'extension, en dehors de ces zones, du périmètre d'activité d'une extraction minière d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du SAGE.

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-2 du SAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PADG, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides.

Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PADG.

Nota Bene : La CLE entend par destruction des zones humides leur imperméabilisation, leur exhaussement, leur remblaiement, leur drainage (tuyaux et fossés), leur affouillement, leur mise en eau, ainsi que la réfection d'un dispositif de drainage concernant une surface possédant avant réfection les caractéristiques répondant à la définition des zones humides en application de l'article L-211-1 et R211-108 du code de l'environnement.

A contrario, le nettoyage des fossés drainants est toléré dans la mesure où il n'induit pas de surcreusement en-deçà de l'accumulation des matières dans le fossé. Un diagnostic au cas par cas des projets de réfection de drainage et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues par les conditions prévues par la disposition QM-6 du PADG.

6. SECTEURS SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Les secteurs de projet faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sont repérés aux documents graphiques.



Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

7. BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les travaux de réhabilitation ou de changement de destination doivent, dans la mesure du possible, préserver les gîtes et sites de reproduction de la faune protégée présents dans les bâtiments, notamment ceux utilisés par les chauves-souris, hirondelles, chouettes ou martinets.

Des fiches justificatives pour chaque bâtiment susceptible de changer de destination sont présentes en annexes du présent règlement écrit.

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

De plus, **conformément à l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime**, « *lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.* »0

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

8. PÉRIMÈTRE DE CENTRALITÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, est identifié au règlement graphique un périmètre de centralité commerciale. Le règlement peut ainsi identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

La centralité commerciale est le lieu privilégié d'implantation du commerce, des activités de services avec accueil de clientèle et d'activités de prestations de services médicaux.

Au sein du périmètre de centralité, sont privilégiées les nouvelles constructions ayant les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activité de service avec l'accueil d'une clientèle », « autres hébergements touristiques », ainsi que l'extension des constructions existantes.

La centralité commerciale est destinée à accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les commerces qui satisfont à des besoins quotidiens et de proximité à l'échelle de la commune.

Au sein du périmètre de centralité, la création de cellules artisanales ou de commerces de détail par changement de destination est également autorisée.



CHAPITRE 3 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 23 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Tableau de synthèse :

Destinations (article R. 151-27)	Sous-destinations (article R. 151-28)
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>
	<i>Exploitation forestière</i>
Habitation	<i>Logement</i>
	<i>Hébergement</i>
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>
	<i>Restauration</i>
	<i>Commerce de gros</i>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>
	<i>Cinéma</i>
	<i>Hôtels</i>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Autres hébergements touristiques</i>
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>
	<i>Equipements sportifs</i>
	<i>Lieux de culte</i>
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Autres équipements recevant du public</i>
	<i>Industrie</i>
	<i>Entrepôt</i>
	<i>Bureau</i>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>



Ces destinations et sous-destinations sont définies ci-après.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE : Cette destination comprend les 2 sous-destinations suivantes : exploitation agricole et exploitation forestière.

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

HABITAT : Cette destination comprend les 2 sous-destinations suivantes : logement et hébergement.

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE : Cette destination comprend les 7 sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service avec accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Cette sous-destination inclut notamment les « showrooms ».
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.



- La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : Cette destination correspond aux constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée.

Cette destination comprend les 7 sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les ouvrages du réseau de transport public, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE : Cette destination comprend les 5 sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

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



- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.



CHAPITRE 4 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET REALISATION

MODALITES DE CALCUL

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

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

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

- **Pour les extensions de construction :**

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

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

- **Pour les changements de destination :**

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

- **Pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

MODALITES DE REALISATION POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Les places de stationnements pour véhicule devront être suffisamment dimensionnées et facilement accessibles, dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

- Une place de stationnement classique doit présenter un minimum de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long, superficie à laquelle s'ajoutent les voies d'accès et de circulation qui doivent être correctement dimensionnées.



- Une place de stationnement aménagée pour les Personnes à Mobilité Réduite doit présenter un minimum de 3,3 mètres de large et 5 mètres de long. Elle doit également présenter une pente et un dévers transversal inférieurs à 2%.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Dans le cadre de création de zones de stationnement, les revêtements perméables devront être favorisés.

IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique avérée de réaliser les places de stationnement pour les véhicules motorisés sur le terrain d'assiette (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), une dérogation pourra être accordée en application des dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme. En conséquence, les projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

A ce titre, le porteur de projet sera tenu quitte de ces obligations à condition de justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

FOISONNEMENT ET MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS

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

Dans le cadre d'un programme mixte comportant des logements, commerces et/ou bureaux, les places de stationnement pourront faire l'objet d'un foisonnement qui ne devra pas dépasser ¼ du nombre total de places.

MODALITES DE REALISATION POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

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

- Le terme « vélo » désigne les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.
- Le terme « infrastructures » désigne l'ensemble des ouvrages, installations et équipements nécessaires au stationnement sécurisé des vélos.
- Le terme « ensemble d'habitations » désigne un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements.

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

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

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

« Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;



2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

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

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

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

1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;

2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;

3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

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

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

Les modalités d'application de ces obligations sont décrites dans le guide annexé au présent règlement intitulé « Stationnement des vélos dans les constructions, dimensions et caractéristiques ».



2. RÈGLES QUANTITATIVES POUR LES VÉHICULES

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Lorsque le nombre de places à réaliser est à adapter « selon les besoins générés par le projet / par l'activité », le projet doit prévoir des espaces de stationnement de nature et de taille cohérente avec son importance et sa fréquentation.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum requis
Habitation	Logement	Voir le règlement des zones concernées : UA, UB
	Hébergement	Voir le règlement des zones concernées : UA, UB
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Restauration	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Cinéma	Non réglementé.
	Hôtels	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
Commerce et activités de service	Autres hébergements touristiques	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<u>Etablissement d'enseignement</u> : Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de : de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation et de leur situation géographique. <u>Etablissements de santé et d'action sociale</u> : Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Salles d'art et de spectacles	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.



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

3. RÈGLES QUANTITATIVES POUR LES VELOS

Selon les articles L.113-18, L.113-19 et L. 113-20 du Code de la construction et de l'habitation, l'obligation de créer un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos concerne les bâtiments neufs équipés de places de stationnement automobiles lors de leur construction et les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.

Se référer à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui prévoit notamment le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos selon les catégories de bâtiments :



ANNEXE

NOMBRE MINIMAL D'EMPLACEMENTS DESTINÉS AU STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
– Ensemble d'habitation – (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
– Bâtiments à usage industriel ou tertiaire – constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
– Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
– Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
– Ensemble d'habitation – (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
– Bâtiments à usage industriel ou tertiaire – constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
– Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)



CHAPITRE 5 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. DESSERTE

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

2. ACCÈS

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

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

3. VOIES NOUVELLES

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

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

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

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

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

4. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.



CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMÉRATION

1. PRÉSENTATION DU SCHÉMA ROUTIER

Le Schéma directeur des routes des Côtes-d'Armor a été établi pour la période 2022-2027. En complément, les dispositions du Règlement de Voirie Départementale (approuvé en 2019) fixent les prescriptions qui concernent le domaine public routier.

Le territoire communal est traversé par les routes départementales suivantes :

- Autres RD structurantes : RD768 et RD6 ;
- Autres RD : RD25 et RD44.

2. ACCÈS SUR VOIE DEPARTEMENTALE

L'accès est un droit de riveraineté mais il est soumis à autorisation. Il est limité ou conditionné, voire refusé, pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier.

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 768 sont strictement limités et sur les RD 6, 25 et 44 limités.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

À ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Dans tous les cas, une demande d'autorisation d'accès doit être sollicitée auprès du gestionnaire de voirie.



3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur, les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées.

Les marges de recul sont définies en fonction de la catégorie de route départementale, en conformité avec le tableau ci-après :

Types de routes départementales	Recul habitation	Recul autres constructions	Dérogation possible habitation	Dérogation possible autres	Accès directs
Autres RD structurantes	35 mètres	25 mètres	/	/	Strictement limités
Autres RD	15 mètres	15 mètres	/	/	Limités

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35m / 25m pour les RD6 et RD768 ;
- 15m pour les RD25 et RD44.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

D'une manière générale, il convient de solliciter l'Agence Technique de la Maison du Département de Saint-Brieuc :

1 °) Pour autorisation

- Lors des opérations d'aménagement générant un rejet d'eaux pluviales (rejets individuels ou rejets des bassins tampons prévus au Schéma Directeur d'Assainissement) dans les fossés du réseau routier départemental ;
- Lors des aménagements impactant le réseau routier départemental (accès, plateau surélevé, carrefour, voie spéciale de tourne à gauche, pistes cyclables, ...). Ils doivent être élaborés en association avec l'Agence Technique et sont conditionnés à l'approbation de la Commission Permanente du Conseil départemental, seule habilitée à les autoriser.

2°) Pour avis

- Lors de demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que celle-ci peut avoir une conséquence directe ou indirecte sur la voirie départementale ;
- Pour toute opération d'aménagement, dont la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 ha,



(conformément à la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement - rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol). Cette opération doit faire l'objet d'une étude hydraulique spécifique qui doit permettre de s'assurer que le réseau récepteur existant ne subira pas de saturation du fait d'arrivées d'eaux nouvelles (débordement sur les routes départementales). Ces études sont transmises à l'Agence Technique. Si elles concluent à la nécessité de création d'ouvrages de rétention, ces derniers devront être implantés suivant les règles définies dans le règlement de la voirie départementale.

4. IMPLANTATION DES CLOTURES PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

L'édification de clôtures peut être autorisée dans la marge de recul le long des routes départementales sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions de sécurité.

Dans tous les cas, l'avis du gestionnaire de la voirie doit être sollicité lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

5. PLANTATION RIVERAINES

Il n'est pas permis de planter des arbres, des arbustes ou de haies en bordure du domaine public routier départemental à une distance inférieure à deux mètres, sauf cas particuliers prévus dans le Règlement de Voirie Départementale.



CHAPITRE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1. COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

2. EAU POTABLE

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

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

3. EAUX USÉES

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

Ces constructions ou installations nouvelles doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement

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

La construction doit alors être implantée de façon à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

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

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

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

4. EAUX PLUVIALES

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

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

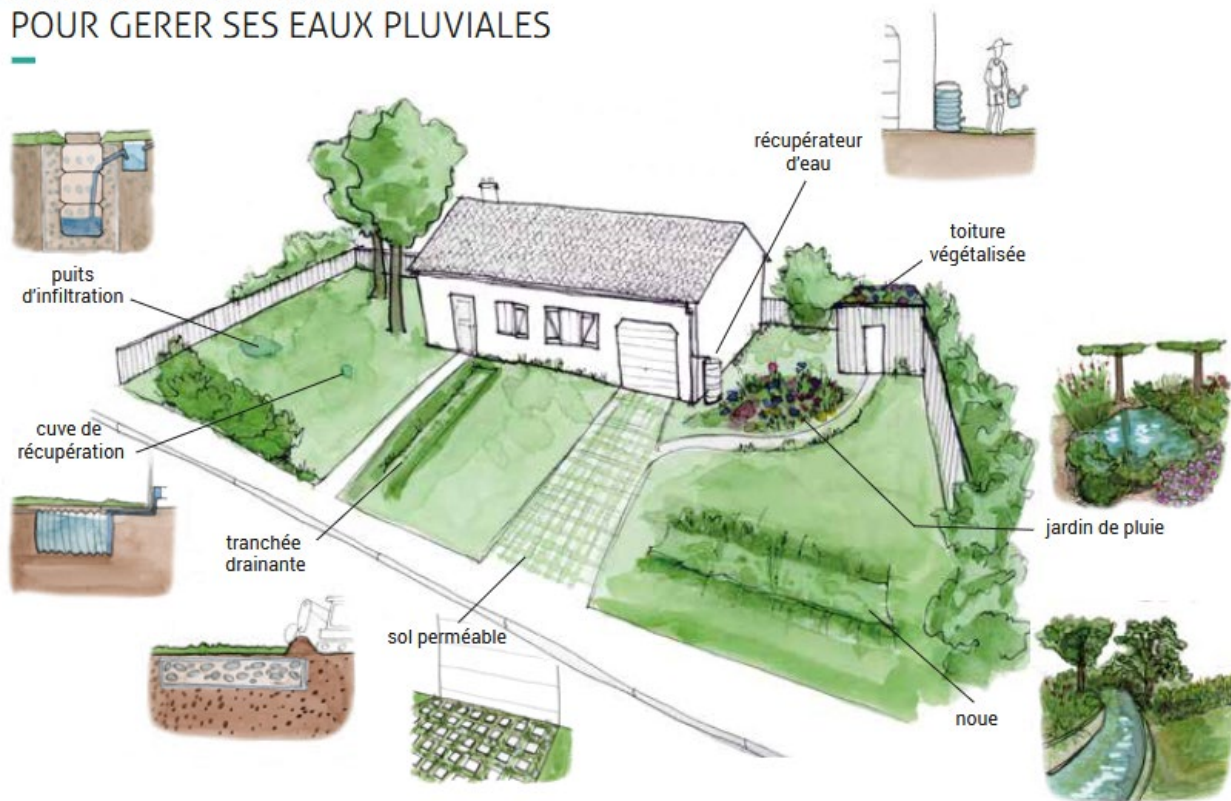
Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

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

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

Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

AMENAGER SA PARCELLE POUR GERER SES EAUX PLUVIALES



Source : CAUE Gironde, Notice : Gérer ses eaux pluviales

5. EAUX DE PISCINE

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

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



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

6. RÉSEAUX SOUPLES

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

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



CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou s'ils sont liés au fonctionnement des services publics, à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.



CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

En application de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Ainsi, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

La zone urbaine est constituée de huit secteurs :

- Zone urbaine correspondant au centre-bourg : UA,
- Zones urbaine correspondant au centre-bourg à l'habitat historique de l'Étang Martin : UB,
- Zone urbaine à vocation principale d'équipements, d'artisanats et commerces : UE ;
 - o Zone urbaine à vocation principale d'équipements sportifs et de loisirs : UEa ;
 - o Zone urbaine à vocation principale d'équipements d'intérêts collectifs : UEb ;
- Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques située à l'Enseigne : UY ;
 - o Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques située au Bas-bourg : UYa ;



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

Le secteur UA est un secteur d'urbanisation dense, à vocation d'habitat et d'activités compatibles. Il correspond au centre-historique du bourg.

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

UA 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

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

	UA
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✓
Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✓ (1)
Restauration	✓ (1)
Commerce de gros	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ (1)
Hôtels	✗
Autres hébergements touristiques	✗
Cinéma	✗
✓ (1) Sont autorisés la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ (1)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ (2)
Salles d'art et de spectacles	✗
Équipements sportifs	✗
Lieux de culte	✓



Autres équipements recevant du public	✓
✓ (1) Sont autorisés la construction, la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances. ✓ (2) Sont autorisés la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✗
Entrepôt	✗
Bureau	✓ (2)
Centre de congrès et d'exposition	✗
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓ (1)
✓ (1) Sont autorisés la construction, la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances. ✓ (2) Sont autorisés la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.	

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

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

Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- L'implantation de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidences mobiles de loisirs, de résidences démontables ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est / sera implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux.

Sont autorisés sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.



UA 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.



SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit à l'**alignement des voies ou emprises publiques** existantes, à modifier ou à créer ;
- soit **en recul minimum de 3 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Les annexes accolées à la construction principale devront respecter les dispositions réglementaires des nouvelles constructions.

Les annexes non accolées à la construction principale devront être implantées à l'arrière de la construction et avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la construction principale.

Règles alternatives :

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

- *Lorsqu'un recul est imposé aux abords des routes départementales en application du Règlement Départemental de Voirie ;*
- *Lorsqu'un recul est nécessaire dans un objectif de limitation des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques (circulation, lutte contre l'incendie) ;*
- *Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, les dispositions s'appliquent sur la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie (orientation, ensoleillement, sécurité ...). Le choix de la voie concernée pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Le long des autres voies il n'est fixé de règles d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;*
- *Dans le cas de parcelles enclavées ou de constructions en second rideau, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;*
- *En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnancement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- *Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation similaire à celle existante avant la destruction peut être réalisée ;*
- *Pour des ouvrages techniques et des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des contraintes techniques l'imposent.*



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées **sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre**.

Concernant les annexes :

- Dans le cas d'une annexe ayant une emprise au sol inférieure à 10 m², il n'est pas fixé de règle d'implantation.
- Dans le cas d'une annexe ayant une emprise au sol égale ou supérieure à 10 m², les dispositions réglementaires des constructions principales s'appliquent.

Règles alternatives :

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

- *Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère des règles précitées, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *Dans le cas d'un projet ayant pour objet d'améliorer les performances énergétiques des constructions existantes ;*
- *Une implantation différente pourra être imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les constructions voisines ;*
- *Pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants et d'utilité publique et des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;*
- *Pour les ouvrages à caractère exceptionnel, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur réalisation doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.*

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

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions ne pourront pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher.

La somme de toutes les annexes créées est limitée à 50 m² d'emprise au sol (hors piscine).

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour rappel, un rez-de-chaussée présente une hauteur équivalente de 3,50 mètres et un niveau supérieur présente une hauteur équivalente de 3 mètres.

- La hauteur maximale des maisons individuelles doit être de **rez-de-chaussée + 1 niveau + combles**.
- La hauteur maximale des immeubles collectifs doit être de **rez-de-chaussée + 2 niveaux + combles**.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des nouvelles constructions et annexes ne doit pas compromettre notablement l'éclairage et l'ensoleillement des constructions voisines existantes.



Les constructions implantées en limite parcellaire devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 mètres de hauteur maximale. Ce plan vertical est prolongé par un plan oblique à 45°.

Règles alternatives :

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :

- Lorsque la construction s'implante dans un « espace interstitiel » (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties), une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins sera autorisée ;
- Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle maximale précitée, dans la limite de la hauteur de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale ;
- Dans le cas de la reconstruction d'une construction à la suite d'un sinistre, une hauteur équivalente à celle du bâti préexistant est permise ;
- Dans l'objectif d'assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur supérieure.

Le principe ne s'applique pas :

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

Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec celui-ci. Tous les travaux effectués sur cet élément du patrimoine doivent respecter son gabarit. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faitage ne peuvent être modifiée.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement et si elles s'effectuent dans le respect des normes actuelles en ne remettant pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale.

UA 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

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

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

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

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

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



Les constructions principales, leurs extensions et leurs annexes doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.

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

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

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

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

FAÇADES

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs devront exclure les teintes criardes.

Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale.

Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

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

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors de travaux de rénovation. Le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, etc.) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

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

TOITURES

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La qualité recherchée vise aussi bien la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux qui reprendront les caractéristiques des bâtiments anciens avoisinants.

Les toitures seront de préférence à deux pentes.

Les toitures terrasse ou en courbe ne sont pas autorisées, sauf pour les annexes et extensions.

Les toitures doivent présenter la teinte et l'aspect de l'ardoise.

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

Conformément à l'article L. 411-1 du Code de l'environnement, la destruction, l'altération ou la dégradation des habitats naturels et des habitats des espèces patrimoniales et protégées sont interdites (par exemple nid d'hirondelles, gîte de chauves-souris, etc.). La préservation de ces habitats doit être intégrée au projet.



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

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. Il sera évité les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

PERCEMENTS

Non réglementé.

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

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors de travaux de rénovation.

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, il faudra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions afin que le caisson ne soit pas apparent.

CLÔTURES

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

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

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

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

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

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

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

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

La clôture peut prendre les formes suivantes :

- Une haie végétale d'essences bocagères, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximum d'1,50 m,



- Un muret en pierre ou en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1 m, éventuellement surmonté d'une lisse, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Les poteaux de fixation des portails ou portillons ne dépasseront pas la hauteur de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives :

La clôture peut prendre les formes suivantes :

- Une haie vive, doublée ou non d'un grillage n'excédant pas 1,80 m. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.
- Un dispositif opaque d'une hauteur maximale de 1,80 m. Les murs en parpaings ou briques seront enduits sur les 2 faces.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué ou en ayant l'aspect, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m,
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.),
- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent »,
- La plantation de haies mono-espèce sur voie publique ou privée et en limites séparatives,
- La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux) est interdite sur voie.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).

Règles alternatives :

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

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

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

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



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PRÉSERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

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

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Ainsi, tout projet de construction devra respecter un **taux d'imperméabilisation maximal de 50%** de la superficie de l'unité foncière (sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer), **et/ou un taux d'espaces non bâtis devant être traités en espace vert de pleine terre de 30% minimum.**

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

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

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

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

Les plantations à créer doivent respecter les listes des espèces annexées au présent règlement écrit.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des aménagements ou installations adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, le libre écoulement et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions du zonage d'assainissement pluvial. Ces dispositifs doivent permettre de limiter les débits évacués.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

A défaut, en cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, la construction devra disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

UA 2.4 / STATIONNEMENT



Stationnement automobile :

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

- Pour les constructions à usage d'habitation individuel, il est exigé 2 places de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'habitation collectif, il est exigé 1 place de stationnement par logement,
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé une place visiteur librement accessible par tranche achevée de 5 logements,
- Pour les constructions à usage de commerces et activités de services autorisées, les places de stationnements seront réalisées en fonction des besoins.
- Pour les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les places de stationnements seront réalisées en fonction des besoins.

Stationnement vélo :

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

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

Le secteur UB est un secteur d'habitat de densité forte, correspondent au quartier de l'Etang Martin et étant limitrophe à la commune de Moncontour.

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

UB 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

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

	UB
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✓
Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✓ (1)
Restauration	✓ (1)
Commerce de gros	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ (1)
Hôtels	✗
Autres hébergements touristiques	✓ (2)
Cinéma	✗
✓ (1) Sont autorisés la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances. ✓ (2) Sont autorisés la construction, la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ (1)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ (2)
Salles d'art et de spectacles	✗
Équipements sportifs	✗



Lieux de culte	✓
Autres équipements recevant du public	✗
✓ (1) Sont autorisés la construction, la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances. ✓ (2) Sont autorisés la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✗
Entrepôt	✗
Bureau	✓ (1)
Centre de congrès et d'exposition	✗
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗
✓ (1) Sont autorisés la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.	

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

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

Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- L'implantation de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidences mobiles de loisirs, de résidences démontables ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est / sera implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux.

Sont autorisés sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.



UB 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.



SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter **en limite par rapport à l'alignement** existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Les annexes accolées à la construction principale devront respecter les dispositions réglementaires des nouvelles constructions.

Les annexes non accolées à la construction principale devront être implantées à l'arrière de la construction et avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la construction principale.

Règles alternatives :

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

- *Lorsqu'un recul est nécessaire dans un objectif de limitation des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques (circulation, lutte contre l'incendie) ;*
- *Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, les dispositions s'appliquent sur la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie (orientation, ensoleillement, sécurité ...). Le choix de la voie concernée pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Le long des autres voies il n'est fixé de règles d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;*
- *Dans le cas de parcelles enclavées ou de constructions en second rideau, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;*
- *En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnancement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- *Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation similaire à celle existante avant la destruction peut être réalisée ;*
- *Pour des ouvrages techniques et des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des contraintes techniques l'imposent.*

À noter :

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

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



- *L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Concernant les annexes :

- Dans le cas d'une annexe ayant une emprise au sol inférieure à 10 m², il n'est pas fixé de règle d'implantation.
- Dans le cas d'une annexe ayant une emprise au sol égale ou supérieure à 10 m², les dispositions réglementaires des constructions principales s'appliquent.

Règles alternatives :

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

- *Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère des règles précitées, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *Dans le cas d'un projet ayant pour objet d'améliorer les performances énergétiques des constructions existantes ;*
- *Une implantation différente pourra être imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les constructions voisines ;*
- *Pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants et d'utilité publique et des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;*
- *Pour les ouvrages à caractère exceptionnel, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur réalisation doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.*

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

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions ne pourront pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher.

La somme de toutes les annexes créées est limitée à 50 m² d'emprise au sol (hors piscine).

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour rappel, un rez-de-chaussée présente une hauteur équivalente de 3,50 mètres et un niveau supérieur présente une hauteur équivalente de 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 mètres au faîtage**.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

La hauteur des nouvelles constructions et annexes ne doit pas compromettre notablement l'éclairage et l'ensoleillement des constructions voisines existantes.



Règles alternatives :

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :

- Lorsque la construction s'implante dans un « espace interstitiel » (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties), une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins sera autorisée ;
- Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle maximale précitée, dans la limite de la hauteur de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale ;
- Dans le cas de la reconstruction d'une construction à la suite d'un sinistre, une hauteur équivalente à celle du bâti préexistant est permise ;
- Dans l'objectif d'assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur supérieure.

Le principe ne s'applique pas :

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

Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec celui-ci. Tous les travaux effectués sur cet élément du patrimoine doivent respecter son gabarit. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faitage ne peuvent être modifiée.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement et si elles s'effectuent dans le respect des normes actuelles en ne remettant pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale.

UB 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

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

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

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

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

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

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



et non l'inverse. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.

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

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

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

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

FAÇADES

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs devront exclure les teintes criardes.

Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale.

Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

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

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors de travaux de rénovation. Le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, etc.) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

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

TOITURES

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La qualité recherchée vise aussi bien la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux qui reprendront les caractéristiques des bâtiments anciens avoisinants.

Les toitures seront de préférence à deux pentes.

Les toitures terrasse ou en courbe ne sont pas autorisées.

Les toitures doivent présenter la teinte et l'aspect de l'ardoise.

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et qu'ils soient intégrés à la toiture.

Conformément à l'article L. 411-1 du Code de l'environnement, la destruction, l'altération ou la dégradation des habitats naturels et des habitats des espèces patrimoniales et protégées sont interdites (par exemple nid d'hirondelles, gîte de chauves-souris, etc.). La préservation de ces habitats doit être intégrée au projet.

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



Les formes et les pentes des toitures seront respectées. Il sera évité les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

PERCEMENTS

Non règlementé.

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

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors de travaux de rénovation.

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, il faudra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être recouverts d'un lambrequin afin que le caisson ne soit pas apparent, sauf contrainte technique avérée. Cette obligation ne s'impose pas aux surfaces commerciales.

CLÔTURES

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

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

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

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

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

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

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

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

La clôture peut prendre les formes suivantes :

- Une haie végétale d'essences bocagères, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximum d'1,50 m,
- Un muret en pierre ou en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1 m, éventuellement surmonté d'une lisse, le tout n'excédant pas 1,50 m.



Les poteaux de fixation des portails ou portillons ne dépasseront pas la hauteur de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives :

La clôture peut prendre les formes suivantes :

- Une haie vive, doublée ou non d'un grillage n'excédant pas 1,80 m. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.
- Un dispositif opaque d'une hauteur maximale de 1,80 m. Les murs en parpaings ou briques seront enduits sur les 2 faces.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué ou en ayant l'aspect, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m,
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.),
- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent »,
- La plantation de haies mono-espèce sur voie publique ou privée et en limites séparatives,
- La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux) est interdite sur voie.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).

Règles alternatives :

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

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

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

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

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PRÉSERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.



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

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Ainsi, tout projet de construction devra respecter un **taux d'imperméabilisation maximal de 70%** de la superficie de l'unité foncière (sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer).

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

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

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

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

Les plantations à créer doivent respecter les listes des espèces annexées au présent règlement écrit.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des aménagements ou installations adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, le libre écoulement et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions du zonage d'assainissement pluvial. Ces dispositifs doivent permettre de limiter les débits évacués.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

A défaut, en cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, la construction devra disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

UB 2.4 / STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

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



Pour les constructions autorisées, les places de stationnement seront réalisées en fonction des besoins.

Stationnement vélo :

Pour les constructions autorisées, les places de stationnement vélos seront réalisées en fonction des besoins.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE

Le secteur UE est un secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive ou touristique, et également aux activités commerciales du centre-bourg de Trédaniel. La zone **UE** est concernée par un **périmètre de centralité** au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

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

UE 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

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

	UE	UEa	UEb
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole	✗	✗	✗
Exploitation forestière	✗	✗	✗
HABITATION			
Logement	✓ (1)	✗	✓ (1)
Hébergement	✗	✗	✗
✓ (1) Sont autorisés uniquement les logements nécessaires au gardiennage et au fonctionnement de l'activité.			
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	✓	✗	✗
Restauration	✓	✗	✗
Commerce de gros	✗	✗	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✗	✗
Hôtels	✓	✗	✗
Autres hébergements touristiques	✗	✗	✗
Cinéma	✗	✗	✗
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✗	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✗	✗
Salles d'art et de spectacles	✓	✗	✗
Équipements sportifs	✓	✓	✗



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

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

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

Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- L'implantation de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidences mobiles de loisirs, de résidences démontables ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux.

Sont autorisés sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

UE 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.



SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter :

- Avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.
- Avec un recul minimum de 35 m par rapport aux RD 6 et de la RD 768 pour les constructions d'habitation et 25m pour les autres constructions.

Règles alternatives :

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

- Lorsqu'un recul est nécessaire dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Lorsque la construction s'inscrit à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions existantes présentant des marges identiques afin de contribuer à une harmonie d'ensemble ;
- Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions est **libre**, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions voisines.

Règles alternatives :

Une implantation différente pourra être imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les constructions voisines.

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

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à **11 mètres au faîtage**.

En sous-secteur UEa uniquement, la hauteur maximale des constructions est fixée à **14 mètres au faîtage**.



UE 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

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

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les clôtures, bâtiments annexes et les éléments techniques autorisés doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration et s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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

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

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

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

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Les projets d'architecture contemporaine ayant recours aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et à l'architecture du bâtiment.

FAÇADES

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec l'environnement urbain et paysager afin de garantir une intégration qualitative et discrète du projet.

Le choix des couleurs pour les matériaux de façade et de couverture se fera dans un souci de qualité et de pérennité dans le temps et dans le respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions.

Les façades arrière et latérales devront être traitées en cohérence et harmonie avec la façade principale.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (types briques creuses, parpaing, etc.).

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation (et notamment rénovation énergétique) et extensions de constructions existantes devront respecter l'harmonie des constructions d'origine.

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

TOITURES

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La qualité recherchée vise aussi bien la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les toitures doivent avoir l'aspect et la teinte de ton pierre ou bleu. Les teintes de gris anthracite sont interdites.



Les bâtiments d'intérêt collectif, présentant une surface de toiture importante, sont fortement encouragés pour la mise en place de panneaux photovoltaïques.

Conformément à l'article L. 411-1 du Code de l'environnement, la destruction, l'altération ou la dégradation des habitats naturels et des habitats des espèces patrimoniales et protégées sont interdites (par exemple nid d'hirondelles, gîte de chauves-souris, etc.). La préservation de ces habitats doit être intégrée au projet.

PERCEMENTS

Non règlementé.

CLÔTURES

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

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

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

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

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

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

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

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

La clôture peut prendre les formes suivantes :

- Une haie végétale d'essences bocagères, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximum d'1,50 m,
- Un muret en pierre ou en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1 m, éventuellement surmonté d'une lisse, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Les poteaux de fixation des portails ou portillons ne dépasseront pas la hauteur de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives :

La clôture peut prendre les formes suivantes :

- Une haie vive, doublée ou non d'un grillage n'excédant pas 1,80 m. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.
- Un dispositif opaque d'une hauteur maximale de 1,80 m. Les murs en parpaings ou briques seront enduits sur les 2 faces.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué ou en ayant l'aspect, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m,
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.),



- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent »,
- La plantation de haies mono-espèce sur voie publique ou privée et en limites séparatives,
- La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux) est interdite sur voie.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).

Règles alternatives :

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

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

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

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

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

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

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

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

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



Tout terrain recevant une construction ou installation nouvelle doit être planté, à raison minimale d'un arbre de haute tige ou d'agrément pour 100 m² de parcellaire non construit. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par un écran paysager afin de limiter leur impact visuel.

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

Les plantations à créer doivent respecter les listes des espèces annexées au présent règlement écrit.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des aménagements ou installations adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, le libre écoulement et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions du zonage d'assainissement pluvial. Ces dispositifs doivent permettre de limiter les débits évacués.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

A défaut, en cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, la construction devra disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

UE 2.4 / STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

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

Pour les constructions autorisées, les places de stationnement seront réalisées en fonction des besoins.

Stationnement vélo :

Pour les constructions autorisées, les places de stationnement vélos seront réalisées en fonction des besoins.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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



CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UY

Le secteur UY est un secteur destiné à accueillir les activités économiques incompatibles avec la proximité immédiate du centre-bourg.

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

UY 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

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

	UY	UYa
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	✗	✗
Exploitation forestière	✗	✗
HABITATION		
Logement	✓ (1)	✗
Hébergement	✗	✗
✓ (1) Sont autorisés uniquement les logements nécessaires au gardiennage et au fonctionnement de l'activité.		
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	✓ (1)	✗
Restauration	✓	✗
Commerce de gros	✓	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ (2)	✓ (2)
Hôtels	✓	✗
Autres hébergements touristiques	✓	✗
Cinéma	✗	✗
✓ (1) Sont autorisés l'artisanat de type industriel.		
✓ (2) Sont autorisés la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗



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

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

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

Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- L'implantation de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidences mobiles de loisirs, de résidences démontables ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés quelle qu'en soit la durée non liés à une activité économique existante sur l'unité foncière ;
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée dans le secteur ;
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux.

Sont autorisés sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

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

UY 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.



SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UY 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter :

- Avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.
- Avec un recul minimum de 35 m par rapport aux RD 6 et RD 768 pour les constructions d'habitation et 25m pour les autres constructions.
- Avec un recul minimum de 15 m par rapport à la RD 44, pour toutes les constructions.

Règles alternatives :

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

- Lorsqu'un recul est imposé aux abords des routes départementales en application du Règlement de Voirie Départementale, aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme ;
- Lorsqu'un recul est nécessaire dans un objectif de limitation des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, les dispositions s'appliquent sur la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie (orientation, ensoleillement, sécurité ...). Le choix de la voie concernée pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Le long des autres voies il n'est fixé de règles d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;
- En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;
- Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation similaire à celle existante avant la destruction peut être réalisée ;
- Pour des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux existants et d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, etc) lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Pour des ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les équipements techniques, silos ou éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans l'article 1 du secteur UY. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions est **libre**, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions voisines.



En cas d'implantation en limite séparative, un mur coupe-feu sera obligatoire pour éviter la propagation des incendies.

Quand la limite séparative jouxte un secteur à dominante d'habitation, les nouvelles constructions doivent respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à cette limite.

Règles alternatives :

Une implantation différente pourra être imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les constructions voisines.

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

Non réglementé.

IMPLANTATION - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES AUX COURS D'EAU

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres de part et d'autre des espaces de mobilité des cours d'eau identifiés au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux extensions des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant ni augmenter le risque lié à la proximité de l'eau ;
- Aux reconstructions après sinistre, sauf ceux liés aux inondations, le recul devant être au moins égal à celui de la construction préexistante.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres au faîtage**.

Règles alternatives :

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :

- Lorsque la construction s'implante dans un « espace interstitiel » (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties), une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins sera autorisée ;
- Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle maximale précitée, dans la limite de la hauteur de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale ;
- Dans le cas de la reconstruction d'une construction à la suite d'un sinistre, une hauteur équivalente à celle du bâti préexistant est permise ;
- Dans l'objectif d'assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur supérieure.

Le principe ne s'applique pas :

- aux installations techniques de grande hauteur et aux constructions de caractère exceptionnel (antennes, paratonnerres, pylônes, châteaux d'eau...) ;
- aux éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc) ;
- aux dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture.



UY 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

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

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les clôtures, bâtiments annexes et les éléments techniques autorisés doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration et s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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

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

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

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

Ces dispositions générales concernent aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, etc.).

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

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Les projets d'architecture contemporaine ayant recours aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et à l'architecture du bâtiment.

FAÇADES

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec l'environnement urbain et paysager et les constructions avoisinantes afin de garantir une bonne intégration.

Les façades arrière et latérales devront être traitées en cohérence et harmonie avec la façade principale.

Le choix des couleurs s'effectuera dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site, en particulier avec les éléments bâtis présents dans l'environnement immédiat (notamment en cohérence avec les teintes des matériaux de façade et de couverture, des enseignes, etc). De manière générale, le recours à des tonalités de couleur neutres doit être privilégié pour le traitement des façades.

Les enseignes devront s'intégrer harmonieusement au volume bâti en n'étant pas en contradiction avec le rythme des façades et celui du parcellaire.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (types briques creuses, parpaing, etc.).



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

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

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

TOITURES

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La qualité recherchée vise aussi bien la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les bâtiments d'activités, présentant une surface de toiture importante, sont fortement encouragés pour la mise en place de panneaux photovoltaïques.

PERCEMENTS

Non réglementé.

CLÔTURES

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

Les clôtures et les portails doivent s'intégrer dans leur environnement bâti et paysager, tant en termes de coloris, d'aspects des matériaux, de hauteurs et de proportions, et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres du secteur et des lieux avoisinants.

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

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

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

Les clôtures sur voies et emprises publiques et sur les limites séparatives :

Les clôtures sur voies et emprises publiques ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle ne doit pas dépasser une **hauteur maximale totale de 2 mètres**.

Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre (gris ou vert), sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

Les clôtures constituées de talus et haies végétalisées devront recourir à des essences locales.

Sont interdits les clôtures de type plaques de béton (exception faite des soubassements limités à 0,50 mètre), bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).



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

Règles alternatives :

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

- *Pour la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;*
- *Pour des parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;*
- *Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;*
- *Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;*
- *Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement) ;*
- *Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.*

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PRÉSERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

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

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Ainsi, tout projet de construction devra respecter un **coefficient de non imperméabilisation minimal de 10%** de la superficie de l'unité foncière (sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer).

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

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

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

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

Les plantations à créer doivent respecter les listes des espèces annexées au présent règlement écrit.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).



OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des aménagements ou installations adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, le libre écoulement et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions du zonage d'assainissement pluvial. Ces dispositifs doivent permettre de limiter les débits évacués.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

A défaut, en cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, la construction devra disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

UY 2.4 / STATIONNEMENT

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

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Rappel du Code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Elles correspondent aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser sont constituées d'un secteur :

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat : 1AU.



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR

1AU

Le secteur 1AUE est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat.

L'aménagement du secteur doit respecter les principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

1AU 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

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

	1AU
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✓
Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✗
Restauration	✗
Commerce de gros	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
Hôtels	✗
Autres hébergements touristiques	✗
Cinéma	✗
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
Salles d'art et de spectacles	✗
Équipements sportifs	✗
Lieux de culte	✗



Autres équipements recevant du public	x
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	x
Entrepôt	x
Bureau	x
Centre de congrès et d'exposition	x
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

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

Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- L'implantation de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidences mobiles de loisirs, de résidences démontables ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est / sera implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux.

1AU 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.



SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit à l'**alignement des voies ou emprises publiques** existantes, à modifier ou à créer ;
- soit **en recul minimum de 3 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Les annexes accolées à la construction principale devront respecter les dispositions réglementaires des nouvelles constructions.

Les annexes non accolées à la construction principale devront être implantées à l'arrière de la construction et avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la construction principale.

Règles alternatives :

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

- *Lorsqu'un recul est imposé aux abords des routes départementales en application du Règlement Départemental de Voirie ;*
- *Lorsqu'un recul est nécessaire dans un objectif de limitation des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques (circulation, lutte contre l'incendie) ;*
- *Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, les dispositions s'appliquent sur la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie (orientation, ensoleillement, sécurité ...). Le choix de la voie concernée pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Le long des autres voies il n'est fixé de règles d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;*
- *Dans le cas de parcelles enclavées ou de constructions en second rideau, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;*
- *En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnancement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- *Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation similaire à celle existante avant la destruction peut être réalisée ;*
- *Pour des ouvrages techniques et des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des contraintes techniques l'imposent.*



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées **sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre**.

Concernant les annexes :

- Dans le cas d'une annexe ayant une emprise au sol inférieure à 10 m², il n'est pas fixé de règle d'implantation.
- Dans le cas d'une annexe ayant une emprise au sol égale ou supérieure à 10 m², les dispositions réglementaires des constructions principales s'appliquent.

Règles alternatives :

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

- *Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère des règles précitées, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *Dans le cas d'un projet ayant pour objet d'améliorer les performances énergétiques des constructions existantes ;*
- *Une implantation différente pourra être imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les constructions voisines ;*
- *Pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants et d'utilité publique et des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;*
- *Pour les ouvrages à caractère exceptionnel, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur réalisation doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.*

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

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions ne pourront pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher.

La somme de toutes les annexes créées est limitée à 50 m² d'emprise au sol (hors piscine).

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour rappel, un rez-de-chaussée présente une hauteur équivalente de 3,50 mètres et un niveau supérieur présente une hauteur équivalente de 3 mètres.

- La hauteur maximale des maisons individuelles doit être de **rez-de-chaussée + 1 niveau + combles**.
- La hauteur maximale des immeubles collectifs doit être de **rez-de-chaussée + 2 niveaux + combles**.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des nouvelles constructions et annexes ne doit pas compromettre notablement l'éclairage et l'ensoleillement des constructions voisines existantes.



Les constructions implantées en limite parcellaire devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 mètres de hauteur maximale. Ce plan vertical est prolongé par un plan oblique à 45°.

Règles alternatives :

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :

- Lorsque la construction s'implante dans un « espace interstitiel » (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties), une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins sera autorisée ;
- Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle maximale précitée, dans la limite de la hauteur de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale ;
- Dans le cas de la reconstruction d'une construction à la suite d'un sinistre, une hauteur équivalente à celle du bâti préexistant est permise ;
- Dans l'objectif d'assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur supérieure.

Le principe ne s'applique pas :

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

Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec celui-ci. Tous les travaux effectués sur cet élément du patrimoine doivent respecter son gabarit. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faitage ne peuvent être modifiée.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement et si elles s'effectuent dans le respect des normes actuelles en ne remettant pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale.

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

GÉNÉRALITÉS

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

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

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

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

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



Les constructions principales, leurs extensions et leurs annexes doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.

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

Les constructions mitoyennes auront soit une continuité volumétrique, soit un décroché significatif (supérieur à 40cm).

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

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

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

FAÇADES

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs devront exclure les teintes criardes.

Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale.

Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

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

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors de travaux de rénovation. Le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, etc.) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

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

TOITURES

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La qualité recherchée vise aussi bien la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux qui reprendront les caractéristiques des bâtiments anciens avoisinants.

Les toitures seront de préférence à deux pentes.

Les toitures terrasse ou en courbe ne sont pas autorisées, sauf pour les annexes et extensions.

Les toitures doivent présenter la teinte et l'aspect de l'ardoise.

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.



Conformément à l'article L. 411-1 du Code de l'environnement, la destruction, l'altération ou la dégradation des habitats naturels et des habitats des espèces patrimoniales et protégées sont interdites (par exemple nid d'hirondelles, gîte de chauves-souris, etc.). La préservation de ces habitats doit être intégrée au projet.

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

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. Il sera évité les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

PERCEMENTS

Non réglementé.

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

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors de travaux de rénovation.

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, il faudra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions afin que le caisson ne soit pas apparent.

CLÔTURES

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

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

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

Les clôtures devront prévoir plusieurs passages (10x10cm minimum) pour assurer les continuités biologiques (passage des hérissons entre autres).

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

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

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

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



Les clôtures sur voies et emprises publiques :

La clôture peut prendre les formes suivantes :

- Clôture de type ganivelle, doublée de plantations
- Clôture de type bois à barreaudage verticale à claire-voie tant plein que vide, doublée de plantations
- Clôture de type grillage souple anthracite, doublée de plantations
- Clôture de type muret en pierre ou en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1 m, éventuellement surmonté d'une lisse, le tout n'excédant pas 1,50 m, doublée de plantations

Les poteaux de fixation des portails ou portillons ne dépasseront pas la hauteur de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives :

La clôture peut prendre les formes suivantes :

- Une haie vive, doublée ou non d'un grillage n'excédant pas 1,80 m,
- Les dispositifs à claire-voie de type clôtures grillagées, claustras ajourés ou clôtures bois à barreaudage verticale doublés d'une haie végétale, d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Les soutènements d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé d'une haie végétale,
- Les dispositifs opaques bois ou mur pierre ou enduit toutes faces visibles, en prolongement de pignon

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué ou en ayant l'aspect, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m,
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.),
- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent »,
- La plantation de haies mono-espèce sur voie publique ou privée et en limites séparatives,
- La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux) est interdite sur voie.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).

Règles alternatives :

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

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

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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



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

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

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PRÉSERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

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

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Ainsi, tout projet de construction devra respecter un **taux d'imperméabilisation maximal de 50%** de la superficie de l'unité foncière (sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer), **et/ou un taux d'espaces non bâtis devant être traités en espace vert de pleine terre de 30% minimum.**

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

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

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

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

Les plantations à créer doivent respecter les listes des espèces annexées au présent règlement écrit.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des aménagements ou installations adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, le libre écoulement et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions du zonage d'assainissement pluvial. Ces dispositifs doivent permettre de limiter les débits évacués.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.



A défaut, en cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, la construction devra disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

1AU 2.4 / STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

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

- Pour les constructions à usage d'habitation individuel, il est exigé 2 places de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'habitation collectif, il est exigé 1 place de stationnement par logement,
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé une place visiteur librement accessible par tranche achevée de 5 logements,

Les espaces de stationnement seront traités impérativement en matériaux perméables : pavés à joint creux, dalles alvéolées, graviers...

Stationnement vélo :

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

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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



TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel du Code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ».

La zone agricole est constituée d'un sous-secteur :

- Sous-secteur **Aa**, secteur de préservation des paysages.



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

A

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

A 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

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

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

	A	Aa
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	✓ (1)	✓ (2)
Exploitation forestière	✗	✗
✓ (1) En zone A uniquement : Sont autorisées sous réserve qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone ni les fonctionnalités écologiques des milieux naturels : - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou 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, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - la rénovation et la réhabilitation, sans changement de destination, des constructions existantes. ✓ (2) En zone Aa uniquement : Sont autorisées sous réserve qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone ni les fonctionnalités écologiques des milieux naturels : - la rénovation et la réhabilitation, sans changement de destination, des constructions existantes. - les extensions des constructions existantes.		
HABITATION		
Logement	✓ (1)	✗
Hébergement	✗	✗
✓ (1) Sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : ❖ les constructions à usage de logement de fonction à condition : - qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;		



- qu'elles soient destinées au logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, suivi des cultures spécialisées ...);
 - qu'elles soient localisées à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 150 mètres des bâtiments d'exploitation. À titre dérogatoire, une distance supérieure de 150 mètres entre le logement de fonction et l'exploitation pourra être autorisée sans excéder 500 mètres sur la route, si la construction répond pleinement aux objectifs et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate d'un groupe d'habitations existant et que la distance entre la limite de propriété n'excède pas 10 mètres sans séparation par une voie ;
 - qu'il soit édifié un seul logement pour les exploitations individuelles et un logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant l'implantation à deux logements par site d'élevage nécessitant une présence permanente et à un seul logement par site d'exploitation dans les autres cas ;
 - que la parcelle détachée de l'espace cultivé qui est dédiée au logement de l'exploitant ne dépasse pas 500 m² ;
 - qu'elles soient positionnées à plus de 100 m des exploitations voisines et n'entravent pas leur possibilité d'extension.
 - ❖ la rénovation et la réhabilitation, sans changement de destination, des constructions existantes ;
 - ❖ les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination, sous réserve :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - dans la limite d'une emprise au sol du bâtiment principal (construction existante + extension) sur l'unité foncière de 170m². Cette surface intègre les extensions déjà autorisées dans les dix années qui précèdent et depuis l'approbation du présent PLU ;
 - d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant ;
 - de ne pas créer une nouvelle habitation.
 - ❖ les annexes des habitations existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination, dans la limite de quatre annexes, sous réserve :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas les 50 m² (hors piscine). Cette surface intègre les annexes déjà autorisées dans les dix années qui précèdent et depuis l'approbation du présent PLU ;
 - d'être situées à 25 mètres maximum du logement auquel elles se rattachent ;
 - d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant ;
 - de ne pas créer une nouvelle habitation.
 - ❖ les annexes destinées aux abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole), sous réserve :
 - que la ou les constructions soient dédiées à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
 - qu'au moins une des façades de l'abri soit ouverte sur l'extérieur ;
 - que l'abri soit réalisé en construction légère sans fondation pour permettre un retour à l'état naturel du site après démantèlement ;
 - dans la limite d'une emprise au sol de 30m² par unité foncière.
 - ❖ les changements de destination de bâtiments existants sous réserve :
 - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
 - que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	✓ (1)	✗
Restauration	✗	✗
Commerce de gros	✗	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗
Hôtels	✗	✗
Autres hébergements touristiques	✓ (2)	✓ (2)
Cinéma	✗	✗



✓ (1) Sont autorisés uniquement les locaux de vente directe dans la limite de 70 m² de surface de vente, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils soient effectués dans le prolongement de l'activité agricole ;
- Qu'il s'agisse d'une activité accessoire à l'activité agricole ;
- Que les produits de la vente majoritairement issus de l'exploitation agricole.

✓ (2) Sont autorisés les changements de destination de bâtiments existants sous réserve d'être identifiés dans le règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et d'obtenir un avis favorable de la CDPENAF.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ (1)	✓ (1)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗
Salles d'art et de spectacles	✗	✗
Équipements sportifs	✗	✗
Lieux de culte	✗	✗
Autres équipements recevant du public	✗	✗

✓ (1) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie	✗	✗
Entrepôt	✗	✗
Bureau	✗	✗
Centre de congrès et d'exposition	✗	✗
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

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

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

La destruction des zones humides effectives, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf exceptions (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- L'implantation de parcs résidentiels de loisirs, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidences mobiles de loisirs, de résidences démontables ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars quel qu'en soit la durée, sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux ;



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

Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisés sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, directement liés ou nécessaires à une destination ou sous-destination autorisée dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des équipements d'infrastructure ou de réseaux (énergie, transports, etc.), à des travaux d'espace public, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE ;
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole, quel que soit leur régime ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et dans le respect de la réglementation en matière d'implantation d'installations photovoltaïques. Dans le cas de dispositifs photovoltaïque au sol, la référence est le document cadre pour les Côtes d'Amor sur les installations photovoltaïques sur terrains agricoles, naturels ou forestiers ;
- Les installations et constructions destinées aux autres activités de diversification, à condition d'être accessoires à l'exploitation agricole et si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation, d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - o il ne doit pas compromettre une exploitation agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial ;
 - o le bâtiment doit être identifié au règlement graphique.

A 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.



SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les **nouvelles constructions** doivent s'implanter en recul de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Concernant les constructions aux abords des **RD6 et RD768** :

- Les **nouvelles constructions à destination de « logement »** doivent respecter un recul minimum de **35 mètres** par rapport aux RD6 et RD768.
- Les **autres constructions** doivent respecter un recul minimum de **25 mètres** par rapport aux RD6 et RD768.

Règles alternatives :

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

- *Lorsqu'un recul est imposé aux abords des routes départementales en application du Règlement Départemental de Voirie ;*
- *Lorsqu'un recul est nécessaire dans un objectif de limitation des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques (circulation, lutte contre l'incendie) ;*
- *Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, les dispositions s'appliquent sur la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie (orientation, ensoleillement, sécurité ...). Le choix de la voie concernée pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Le long des autres voies il n'est fixé de règles d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;*
- *Dans le cas de parcelles enclavées ou de constructions en second rideau, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;*
- *En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'ilot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnancement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- *Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation similaire à celle existante avant la destruction peut être réalisée ;*
- *Pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (transformateurs, châteaux d'eau, abri de transport collectif, ...) ;*
- *Pour des ouvrages à caractère exceptionnel (monuments, équipements techniques de type silos, ...), dès lors qu'ils autorisés dans l'article 1 ou 2 du règlement de la zone. Leur réalisation doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.*



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en **limite séparative**,
- Soit avec un **recul minimum de 3 mètres** par rapport à la limite séparative.

Règles alternatives :

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

- Dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation d'une construction existante, une implantation en continuité du bâti préexistant pourra être imposée ;
- Une implantation différente pourra être imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les constructions voisines ;
- Une implantation différente pourra être imposée dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.
- Une implantation différente pourra être imposée pour le maintien d'une haie, un talus ou une clôture existante.
- Une implantation différente pourra être imposée pour assurer le libre écoulement des eaux.

Pour les bâtiments agricoles :

- L'implantation en ligne de crête est interdite,
- L'implantation au plus près du centre de l'exploitation est demandée, sauf impossibilité technique,
- Les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais importantes sont interdites, sauf impossibilité technique avérée,
- L'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact,
- Talus bocagers, écrans ou bosquets d'arbres et arbustes d'essences bocagères devront être prévus en périphérie des bâtiments ou installations à usage agricole.

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

- **Logement de fonction de l'exploitant :** Le logement de fonction doit être localisé à proximité immédiate de l'exploitation, **sans dépasser 150 mètres des bâtiments de l'exploitation agricole.**
- **Annexe d'une construction existante à destination d'habitation :** L'annexe doit s'implanter à une distance maximale de **25 mètres** du logement auquel elle se rattache.
- **Autre construction :** non réglementé.

IMPLANTATION - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES AUX COURS D'EAU

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres de part et d'autre des espaces de mobilité des cours d'eau identifiés au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).

Les constructions et installations agricoles et forestières devront respecter un recul de 35 ou 50 mètres selon qu'elles relèvent du régime des Installations Classées pour la protection de l'Environnement ou du Règlement Sanitaire Départemental.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux extensions des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant ni augmenter le risque lié à la proximité de l'eau ;
- Aux reconstructions après sinistre, sauf ceux liés aux inondations, le recul devant être au moins égal à celui de la construction préexistante.



EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **Construction à destination d'exploitation agricole** : non réglementé.
- **Extension d'une construction existante à destination d'habitation** : L'emprise au sol du bâtiment principal (construction existante + extension) ne doit pas dépasser une **emprise au sol de 170 m²** sur l'unité foncière. Cette surface intègre les extensions déjà autorisées dans les dix années qui précèdent l'approbation du présent PLU et depuis l'approbation du présent PLU.
- **Annexe d'une construction existante à destination d'habitation** : L'emprise au sol cumulée des annexes ne peut pas dépasser une emprise au sol de **50 m²** (hors piscine). Cette surface intègre les annexes déjà autorisées dans les dix années qui précèdent l'approbation du présent PLU et depuis l'approbation du présent PLU.
- **Annexe destinée à un abri pour animaux** : L'emprise au sol d'un abri pour animaux ne peut pas excéder **30 m²** par abri par unité foncière.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à destination d'habitation : La hauteur maximale des constructions est fixée à **9,50 mètres au faîtage**.

- **Pour les extensions de constructions à destination d'habitation**, la hauteur des extensions ne peut pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.
- **Pour les annexes de constructions à destination d'habitation**, la hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :

Non réglementé.

Pour les autres constructions :

- La hauteur maximale des **constructions à destination d'équipements collectifs ou à des services publics** est réglementée à **12 mètres au sommet de la construction** (hors éléments techniques).

La hauteur des nouvelles constructions et annexes ne doit pas compromettre notablement l'éclaircissement et l'ensoleillement des constructions voisines existantes.

Règles alternatives :

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :

- *Lorsque la construction s'implante dans un « espace interstitiel » (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties), une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins sera autorisée ;*
- *Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle maximale précitée, dans la limite de la hauteur de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction à la suite d'un sinistre, une hauteur équivalente à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans l'objectif d'assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur supérieure.*

Le principe ne s'applique pas :

- *aux équipements publics d'intérêt collectif et de services publics sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;*
- *aux installations techniques de grande hauteur et aux constructions de caractère exceptionnel (antennes, paratonnerres, pylônes, châteaux d'eau...) ;*



- aux dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ou dans le cas d'une éolienne pour particulier.

Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec celui-ci. Tous les travaux effectués sur cet élément du patrimoine doivent respecter son gabarit. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faitage ne peuvent être modifiée.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement et si elles s'effectuent dans le respect des normes actuelles en ne remettant pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale.

A 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

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

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

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

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

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

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

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

Ces dispositions générales concernent aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, etc.).

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

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

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

FAÇADES



Règles applicables à l'ensemble des constructions :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes afin de garantir une bonne intégration.

Règles applicables aux constructions à destination d'habitation :

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (types briques creuses, parpaing, etc.).

Les façades arrière et latérales ainsi que les annexes et extension des constructions existantes devront être traitées en cohérence et harmonie avec la façade principale.

D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

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

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation (et notamment rénovation énergétique) et extensions de constructions existantes devront respecter l'harmonie des constructions d'origine.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc.).

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

Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.

Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse (enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge »...), ainsi que les enduits ciment sont à proscrire.

La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial. Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.

Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment et dans le respect de la réglementation en matière d'implantation d'installations photovoltaïques (photovoltaïque au sol et agrivoltaïsme). Ils seront positionnés dans le plan de la toiture et prioritairement sur les bâtiments annexes.

Règles applicables aux constructions à destination de bâtiments agricoles :

L'utilisation de bardages de couleurs différentes en rayure sur un même bâtiment ou de bardages de couleurs trop vives est interdite.

TOITURES

Règles applicables à l'ensemble des constructions :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La qualité recherchée vise aussi bien la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents.



Les bâtiments d'activité agricole, présentant une surface de toiture importante, sont fortement encouragés pour la mise en place de panneaux photovoltaïques, dans le respect de la réglementation en matière d'implantation d'installations photovoltaïques.

Conformément à l'article L. 411-1 du Code de l'environnement, la destruction, l'altération ou la dégradation des habitats naturels et des habitats des espèces patrimoniales et protégées sont interdites (par exemple nid d'hirondelles, gîte de chauves-souris, etc.). La préservation de ces habitats doit être intégrée au projet.

Règles applicables aux constructions à destination d'habitation :

Les toitures seront de préférence à deux pentes.

Les toitures terrasse ne sont autorisées que pour les extensions et les annexes. Les toitures en courbe ne sont pas autorisées.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

Les toitures doivent présenter la teinte et l'aspect de l'ardoise.

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration architecturale et paysagère qualitative afin de limiter leur impact visuel et dans le respect de la réglementation en matière d'implantation d'installations photovoltaïques (photovoltaïque au sol et agrivoltaïsme).

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

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti.

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. Il sera évité les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

PERCEMENTS

Non réglementé.

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

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors de travaux de rénovation.

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, il faudra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent être posés à l'intérieur des constructions ou être recouverts d'un lambrequin afin que le caisson ne soit pas apparent, sauf contrainte technique avérée.

CLÔTURES

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



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

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

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

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

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

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures seront des formes suivantes :

- Soit une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur totale de 1,50 mètre maximum,
- Soit d'un muret en pierre ou en maçonnerie enduite (0,80 mètre maximum), éventuellement surmonté d'une lisse, d'une hauteur totale de 1,20 mètre maximum.

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

Il est préconisé des végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage discret (les arbustes doivent être plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).

Règles alternatives :

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

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

Les clôtures sur les limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Les clôtures seront des formes suivantes :



- Soit une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur totale de 1,80 mètre maximum. 0,50 mètre (ou 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage sont autorisés,
- Soit d'un dispositif opaque de 1,80 mètre maximum.

Il est préconisé des haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, et des talus plantés d'essences locales.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

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

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

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

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PRÉSERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

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

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

En zone A, tout projet de construction devra respecter un **coefficient de non imperméabilisation minimal de 50 %** de la superficie de l'unité foncière (sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer).

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

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions, installations et aménagements doivent être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible. Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet.

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

Les abords des bâtiments agricoles doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé visant à assurer leur insertion dans le paysage. L'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel.



Pour toutes les plantations, sont privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol. Les plantations à créer doivent respecter les listes des espèces annexées au présent règlement écrit.

Le recours aux espèces invasives est interdit.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des aménagements ou installations adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, le libre écoulement et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions du zonage d'assainissement pluvial. Ces dispositifs doivent permettre de limiter les débits évacués.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

A défaut, en cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, la construction devra disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

A 2.4 / STATIONNEMENT

La création de stationnement se fera au besoin des constructions autorisées dans la zone.

Les stationnements devront se réaliser hors voies ouvertes à la circulation publique.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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



TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Rappel du Code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ».

La zone naturelle est constituée de quatre sous-secteurs :

- un secteur **Ne**, secteur destiné à accueillir les installations d'épuration des eaux usées en contexte naturel ;
- un secteur **Nt**, secteur destiné à la protection et aux aménagements touristiques de l'étang de l'Enseigne ;
- un secteur **Nc**, secteur destiné à la remise en état de la carrière du Beau Saut ;
- un secteur **Np** : secteur dédié à la protection de la lande ;
- un secteur **Nst1**, Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) pour le développement d'une entreprise de paysage.



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

N 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

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

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

	N	Ne	Nt	Nc	Np	Nst1
	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE					
Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Exploitation forestière	✓ (1)	✗	✗	✗	✗	✗
	✓ (1) Sont autorisées les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou sylvicole ou la qualité paysagère du site.					
	HABITATION					
Logement	✓ (1)	✗	✗	✗	✗	✗
Hébergement	✗	✗	✗	✗	✗	✗

✓ (1) Sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

❖ les constructions à usage de logement de fonction à condition :

- qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation forestière existants dans la zone ;

- qu'elles soient destinées au logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, suivi des cultures spécialisées ...) ;

- qu'elles soient localisées à proximité immédiate des bâtiments ou des installations d'exploitations forestières existantes ou d'exploitations agricoles sans dépasser 150 mètres des bâtiments d'exploitation. À titre dérogatoire, une distance supérieure de 150 mètres entre le logement de fonction et l'exploitation pourra être autorisée sans excéder 500 mètres sur la route, si la construction répond pleinement aux objectifs et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate d'un groupe d'habitations existant et que la distance entre la limite de propriété n'excède pas 10 mètres sans séparation par une voie ;

❖ la rénovation et la réhabilitation, sans changement de destination, des constructions existantes ;

❖ les extensions mesurées des habitations existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols autant le changement de destination, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- dans la limite d'une emprise au sol du bâtiment principal (construction existante + extension) sur l'unité foncière de 170m². Cette surface intègre les extensions déjà autorisées dans les dix années qui précèdent et depuis l'approbation du présent PLU ;

- d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant ;



- de ne pas créer une nouvelle habitation.

- ❖ les annexes des habitations existantes à la date de la délibération approuvant la révision générale du présent PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination, dans la limite de quatre annexes, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas les 50 m² (hors piscine). Cette surface intègre les annexes déjà autorisées dans les dix années qui précèdent et depuis l'approbation du présent PLU ;

- d'être situées à 25 mètres maximum du logement auquel elles se rattachent ;

- d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant ;

- de ne pas créer une nouvelle habitation.

- ❖ les annexes destinées aux abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole), sous réserve :

- que la ou les constructions soient dédiées à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;

- qu'au moins une des façades de l'abri soit ouverte sur l'extérieur ;

- que l'abri soit réalisé en construction légère sans fondation pour permettre un retour à l'état naturel du site après démantèlement ;

- dans la limite d'une emprise au sol de 30m² par unité foncière.

- ❖ les changements de destination de bâtiments existants sous réserve :

- que le bâtiment soit identifié au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;

- que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain ;

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE					
Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗	✗	✗	✓ (2)
Restauration	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Commerce de gros	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Hôtels	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Autres hébergements touristiques	✓ (1)	✗	✗	✗	✗	✗
Cinéma	✗	✗	✗	✗	✗	✗

✓ (1) Sont autorisés les changements de destination de bâtiments existants sous réserve d'être identifiés dans le règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et d'obtenir un avis favorable de la CDNPS.

✓ (2) Sont autorisés les changements de destination de bâtiments existants sous réserve d'être identifiés dans le règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et d'obtenir un avis favorable de la CDNPS.

	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ (1)	✓ (2)	✓ (3)	✗	✗	✗
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Équipements sportifs	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Lieux de culte	✗	✗	✗	✗	✗	✗



Autres équipements recevant du public	x	x	x	x	x	x
✓ (1) sous réserve de ne pas compromettre le caractère naturel et forestier de la zone ou la qualité paysagère du site et qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux. ✓ (2) sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des installations d'assainissement. ✓ (3) sous réserve d'être nécessaires à la mise en valeur de la zone naturelle, les aménagements, installations et constructions légères liés aux loisirs et au tourisme, aires de jeux, de sports, abris, préaux et les installations techniques.						
	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Industrie	x	x	x	x	x	x
Entrepôt	x	x	x	x	x	x
Bureau	x	x	x	x	x	x
Centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x	x	x
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x	x	x	x	x	x



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

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

La destruction des zones humides effectives, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf exceptions (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).

Dans les secteurs N, Ne et Nt, sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

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

Dans le secteur N, sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les installations photovoltaïques et éoliennes terrestres.

Dans le secteur Np, sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Tous usages, affectations des sols et types d'activités, sauf ceux autorisés sous conditions ci-après.

Dans les secteurs N, Ne et Nt, sont autorisés sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, directement liés ou nécessaires à une destination ou sous-destination autorisée dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des équipements d'infrastructure ou de réseaux (énergie, transports, etc.), à des travaux d'espace public, à une renaturation des sols d'une carrière, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés au service public d'eau potable, ainsi que les constructions et équipements liés au captage, à la production et au stockage d'eau potable.

Dans le secteur N, sont autorisés sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation forestière ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE ;
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation forestière, quel que soit leur régime.

Dans le secteur Nc, sont autorisés sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :



- Les activités d'installation de Stockage Déchets Inertes (ISDI) ;
- Le stockage de matériaux inertes ;
- Les activités liées à la valorisation et au stockage de matériaux inertes.
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation forestière, quel que soit leur régime.

Dans le secteur Np, sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le secteur Nst1, sont autorisés sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les silos de stockage pour entreposer des matériaux, sous réserve de ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol et d'avoir une hauteur maximale de 1,80 m.

N 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.



SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les **nouvelles constructions** doivent s'implanter en recul de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Concernant les constructions aux abords des **RD6 et RD768** :

- Les **nouvelles constructions à destination de « logement »** doivent respecter un recul minimum de **35 mètres** par rapport aux RD6 et RD768.
- Les **autres constructions** doivent respecter un recul minimum de **25 mètres** par rapport aux RD6 et RD768.

Règles alternatives :

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

- *Lorsqu'un recul est imposé aux abords des routes départementales en application du Règlement Départemental de Voirie ;*
- *Lorsqu'un recul est nécessaire dans un objectif de limitation des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques (circulation, lutte contre l'incendie) ;*
- *Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, les dispositions s'appliquent sur la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie (orientation, ensoleillement, sécurité ...). Le choix de la voie concernée pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Le long des autres voies il n'est fixé de règles d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;*
- *Dans le cas de parcelles enclavées ou de constructions en second rideau, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;*
- *En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'ilot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnancement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- *Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation similaire à celle existante avant la destruction peut être réalisée ;*
- *Pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (transformateurs, châteaux d'eau, abri de transport collectif, ...) ;*
- *Pour des ouvrages à caractère exceptionnel (monuments, équipements techniques de type silos, ...), dès lors qu'ils autorisés dans l'article 1 ou 2 du règlement de la zone. Leur réalisation doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :



- Soit en **limite séparative**,
- Soit avec un **recul minimum de 3 mètres** par rapport à la limite séparative.

Règles alternatives :

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

- *Dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation d'une construction existante, une implantation en continuité du bâti préexistant pourra être imposée ;*
- *Une implantation différente pourra être imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les constructions voisines ;*
- *Une implantation différente pourra être imposée dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.*
- *Une implantation différente pourra être imposée pour le maintien d'une haie, un talus ou une clôture existante.*
- *Une implantation différente pourra être imposée pour assurer le libre écoulement des eaux.*

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

- **Logement de fonction de l'exploitant :** Le logement de fonction doit être localisé à proximité immédiate de l'exploitation, **sans dépasser 150 mètres des bâtiments ou des installations d'exploitations forestières existantes ou d'exploitations agricoles.**
- **Annexe d'une construction existante à destination d'habitation :** L'annexe doit s'implanter à une distance maximale de **25 mètres** du logement auquel elle se rattache.
- **Autre construction :** non réglementé.

IMPLANTATION - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES AUX COURS D'EAU

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres de part et d'autre des espaces de mobilité des cours d'eau identifiés au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).

Les constructions et installations agricoles et forestières devront respecter un recul de 35 ou 50 mètres selon qu'elles relèvent du régime des Installations Classées pour la protection de l'Environnement ou du Règlement Sanitaire Départemental.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux extensions des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant ni augmenter le risque lié à la proximité de l'eau ;
- Aux reconstructions après sinistre, sauf ceux liés aux inondations, le recul devant être au moins égal à celui de la construction préexistante.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **Construction à destination d'exploitation forestière :** non réglementé.
- **Extension d'une construction existante à destination d'habitation :** L'emprise au sol du bâtiment principal (construction existante + extension) ne doit pas dépasser une **emprise au sol de 170 m²** sur l'unité foncière. Cette surface intègre les extensions déjà autorisées dans les dix années qui précèdent l'approbation du présent PLU et depuis l'approbation du présent PLU.
- **Annexe d'une construction existante à destination d'habitation :** L'emprise au sol cumulée des annexes ne peut pas dépasser une emprise au sol de **50 m²** (hors piscine). Cette surface intègre les annexes déjà autorisées dans les dix années qui précèdent l'approbation du présent PLU et depuis l'approbation du présent PLU.



- **Annexe destinée à un abri pour animaux** : L'emprise au sol d'un abri pour animaux ne peut pas excéder **30 m²** par abri par unité foncière.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à destination d'habitation : La hauteur maximale des constructions est fixée à **9,50 mètres au faîtage**.

- **Pour les extensions de constructions à destination d'habitation**, la hauteur des extensions ne peut pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.
- **Pour les annexes de constructions à destination d'habitation**, la hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Pour les autres constructions :

- La hauteur maximale des **constructions à destination d'exploitation forestières ou nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics** est règlementée à **12 mètres au sommet de la construction** (hors éléments techniques de style silos).

La hauteur des nouvelles constructions et annexes ne doit pas compromettre notablement l'éclairage et l'ensoleillement des constructions voisines existantes.

Règles alternatives :

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :

- Lorsque la construction s'implante dans un « espace interstitiel » (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties), une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins sera autorisée ;
- Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle maximale précitée, dans la limite de la hauteur de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale ;
- Dans le cas de la reconstruction d'une construction à la suite d'un sinistre, une hauteur équivalente à celle du bâti préexistant est permise ;
- Dans l'objectif d'assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur supérieure.

Le principe ne s'applique pas :

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

Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec celui-ci. Tous les travaux effectués sur cet élément du patrimoine doivent respecter son gabarit. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage ne peuvent être modifiées.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement et si elles s'effectuent dans le respect des normes actuelles en ne remettant pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale.

N 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE



GÉNÉRALITÉS

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

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

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

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

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

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

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

Ces dispositions générales concernent aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, etc.).

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

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

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

FAÇADES

Règles applicables à l'ensemble des constructions :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes afin de garantir une bonne intégration.

Règles applicables aux constructions à destination d'habitation :

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (types briques creuses, parpaing, etc.).

Les façades arrière et latérales ainsi que les annexes et extension des constructions existantes devront être traitées en cohérence et harmonie avec la façade principale.

D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

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



Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation (et notamment rénovation énergétique) et extensions de constructions existantes devront respecter l'harmonie des constructions d'origine.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc.).

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

Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.

Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse (enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge »...), ainsi que les enduits ciment sont à proscrire.

La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial. Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.

Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés dans le plan de la toiture et prioritairement sur les bâtiments annexes.

TOITURES

Règles applicables à l'ensemble des constructions :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La qualité recherchée vise aussi bien la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents.

Conformément à l'article L. 411-1 du Code de l'environnement, la destruction, l'altération ou la dégradation des habitats naturels et des habitats des espèces patrimoniales et protégées sont interdites (par exemple nid d'hirondelles, gîte de chauves-souris, etc.). La préservation de ces habitats doit être intégrée au projet.

Règles applicables aux constructions à destination d'habitation :

Les toitures seront de préférence à deux pentes.

Les toitures terrasse ne sont autorisées que pour les extensions et les annexes. Les toitures en courbe ne sont pas autorisées.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

Les toitures doivent présenter la teinte et l'aspect de l'ardoise.

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration architecturale et paysagère qualitative afin de limiter leur impact visuel.

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

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti.

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. Il sera évité les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.



PERCEMENTS

Non règlementé.

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

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors de travaux de rénovation.

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, il faudra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent être posés à l'intérieur des constructions ou être recouverts d'un lambrequin afin que le caisson ne soit pas apparent, sauf contrainte technique avérée.

CLÔTURES

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

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

Les clôtures devront prévoir plusieurs passages (10x10cm minimum) pour assurer les continuités biologiques (passage des hérissons entre autres).

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

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

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

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

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures seront des formes suivantes :

- Soit une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur totale de 1,50 mètre maximum,
- Soit d'un muret en pierre ou en maçonnerie enduite (0,80 mètre maximum), éventuellement surmonté d'une lisse, d'une hauteur totale de 1,20 mètre maximum.

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

Il est préconisé des végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage discret (les arbustes doivent être plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).



Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).

Règles alternatives :

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

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

Les clôtures sur les limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Les clôtures seront des formes suivantes :

- Soit une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur totale de 1,80 mètre maximum. 0,50 mètre (ou 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage sont autorisés,
- Soit d'un dispositif opaque de 1,80 mètre maximum.

Il est préconisé des haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, et des talus plantés d'essences locales.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

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

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

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

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PRÉSERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

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



SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

En zone N, tout projet de construction devra respecter un **coefficient de non imperméabilisation minimal de 50 %** de la superficie de l'unité foncière (sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer).

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

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions, installations et aménagements doivent être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible. Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet.

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

Les abords des bâtiments d'exploitation forestière doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé visant à assurer leur insertion dans le paysage. L'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel.

Pour toutes les plantations, sont privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol. Les plantations à créer doivent respecter les listes des espèces annexées au présent règlement écrit.

Le recours aux espèces invasives est interdit.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (cf. Dispositions générales applicables à toutes les zones).

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des aménagements ou installations adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, le libre écoulement et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions du zonage d'assainissement pluvial. Ces dispositifs doivent permettre de limiter les débits évacués.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

A défaut, en cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, la construction devra disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

N 2.4 / STATIONNEMENT

La création de stationnement se fera au besoin des constructions autorisées dans la zone.

Les stationnements devront se réaliser hors voies ouvertes à la circulation publique.



SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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



TITRE VII - ANNEXES

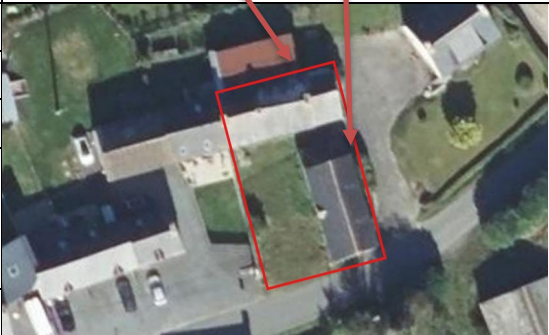


ANNEXE 1 : FICHES CHANGEMENTS DE DESTINATION

PLU de Trédaniel

Identification des bâtiments pouvant changer de destination

CD 1

Caractéristiques		Adresse / Lieu-dit :	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle)
		Le Plessis d'en Bas	Section : B, parcelle : 0048
Volumétrie			
Forme du bâtiment (ex : longère, accolé, carré)	Longère et ancienne maison en rectangle dans un ensemble de corps de ferme		
Toiture	Ardoise 2 pans avec gerbières		
Hauteur ou Gabarit (préciser en mètres ou rez-de-chaussée / R + combles / R+1)	Longère : 8m60, R+1 ancienne maison : R+2 +combles		
Matériaux de constructions			
Murs (pierre, brique, bois, ...)	Pierres grises		
Toiture	Ardoise avec crochets		
Ouvertures			
Portes (type, nb, taille, encadrement)	2 portes bois + 2 regards		
Fenêtres/lucarnes (type, nb, taille, encadrement)	1 lucarne grenier		
Etat général de la construction	Hors d'eau		
Usage actuel	Lieux de stockage		
Autres remarques sur l'architecture et le patrimoine	Entrepôt en bois, actuellement : longère Ancienne maison plus habitée		

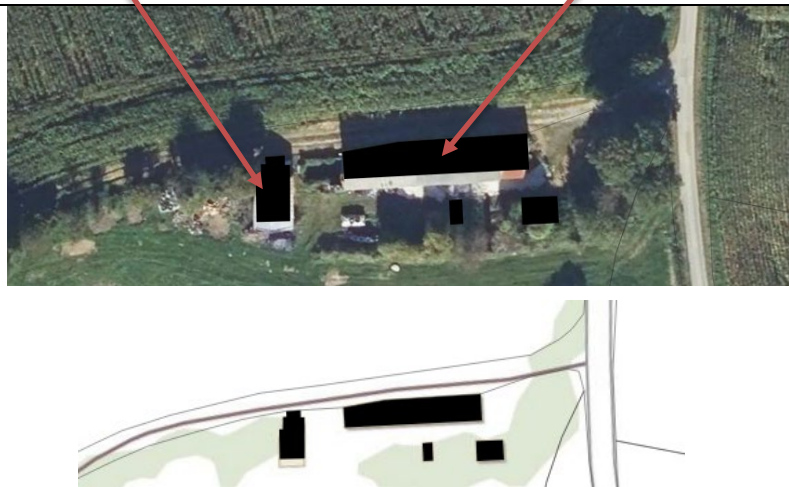
Préservation de l'activité agricole	
Exploitation agricole à proximité ? Distance au regard de l'exploitation agricole la plus proche (bâtiment de stockage et/ou bâtiment d'élevage)	Bâtiments ancienne ferme = éloignée de plus de 100m des élevages
Réduction ou non du périmètre d'épandage	/
Autres critères	
Absence de risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles par exemple)	Oui
Absence de zones humides	Oui
La présence de réseaux (électricité, eau potable, voie de desserte)	Non
Surface de l'emprise au sol supérieure (pour les bâtiments $\geq$ à 50 m²)	Longère : 6,50m x 16,30m = 105, 95m² Ancienne maison : 23m x 7,10m = 170m²
Accessibilité du site : présence et état de la voie de desserte	Oui, bordure de route
Présence d'un réseau d'assainissement	Oui
Projet de changement de destination connu par la commune	Cette longère sera rénovée en habitation dans le futur. L'ancienne maison sera également rénovée.

PLU de Trédaniel

Identification des bâtiments pouvant changer de destination

CD 2

Caractéristiques		Adresse / Lieu-dit : La Ville Geais, 22510 TREDANIEL	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) Section : ZH, parcelle : 0029
Volumétrie			
Forme du bâtiment (ex : longère, accolé, carré)	Longère		
Toiture	2 pans		
Hauteur ou Gabarit (préciser en mètres ou rez-de-chaussée / R + combles / R+1)	7m, R+combles		
Matériaux de constructions			
Murs (pierre, brique, bois, ...)	Pierre et Aggloméré		
Toiture	Ardoise et fibro		
Ouvertures			
Portes (type, nb, taille, encadrement)	3 portes		
Fenêtres/lucarnes (type, nb, taille, encadrement)	10 fenêtres		
Etat général de la construction		Les murs et les toitures sont à restaurer	
Usage actuel		Lieux de stockage	
Autres remarques sur l'architecture et le patrimoine		/	

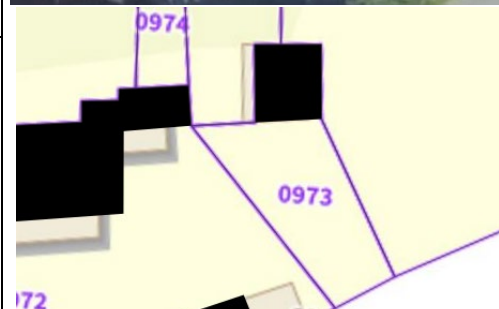


Préservation de l'activité agricole	
Exploitation agricole à proximité ? Distance au regard de l'exploitation agricole la plus proche (bâtiment de stockage et/ou bâtiment d'élevage)	Oui, 100m
Réduction ou non du périmètre d'épandage	/
Autres critères	
Absence de risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles par exemple)	Non
Absence de zones humides	Non
La présence de réseaux (électricité, eau potable, voie de desserte)	Oui
Surface de l'emprise au sol supérieure (pour les bâtiments $\geq$ à 50 m ²)	180m ² + dépendance de 50m ²
Accessibilité du site : présence et état de la voie de desserte	Oui
Présence d'un réseau d'assainissement	Oui
Projet de changement de destination connu par la commune	Oui, maison d'habitation

PLU de Trédaniel

Identification des bâtiments pouvant changer de destination

CD 3

Caractéristiques		Adresse / Lieu-dit :	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle)
		10 Les Braises, 22510 TREDANIEL	Section : 0A, parcelle : 0973
Volumétrie			
Forme du bâtiment (ex : longère, accolé, carré)	Rectangle		
Toiture	2 pans		
Hauteur ou Gabarit (préciser en mètres ou rez-de-chaussée / R + combles / R+1)	4m, R+combles		
Matériaux de constructions			
Murs (pierre, brique, bois, ...)	Pierres		
Toiture	Tuiles		 
Ouvertures			
Portes (type, nb, taille, encadrement)	1 porte		
Fenêtres/lucarnes (type, nb, taille, encadrement)	0		
Etat général de la construction		Bon état	
Usage actuel		Remise	
Autres remarques sur l'architecture et le patrimoine		/	

Préservation de l'activité agricole	
Exploitation agricole à proximité ? Distance au regard de l'exploitation agricole la plus proche (bâtiment de stockage et/ou bâtiment d'élevage)	600 m
Réduction ou non du périmètre d'épandage	Non
Autres critères	
Absence de risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles par exemple)	Non
Absence de zones humides	Oui
La présence de réseaux (électricité, eau potable, voie de desserte)	Oui
Surface de l'emprise au sol supérieure (pour les bâtiments $\geq$ à 50 m²)	/
Accessibilité du site : présence et état de la voie de desserte	Oui
Présence d'un réseau d'assainissement	Non
Projet de changement de destination connu par la commune	Non

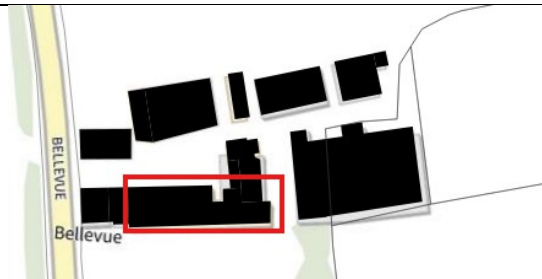
PLU de Trédaniel

Identification des bâtiments pouvant changer de destination

CD 4

Caractéristiques		Adresse / Lieu-dit : 7 Bellevue, 22510 TREDANIEL	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) Section : ZL, parcelle : 0105
Volumétrie			
Forme du bâtiment (ex : longère, accolé, carré)	Longère		
Toiture	2 pans		
Hauteur ou Gabarit (préciser en mètres ou rez-de-chaussée / R + combles / R+1)	R+1+combles		
Matériaux de constructions			
Murs (pierre, brique, bois, ...)	Pierres et aggloméré		
Toiture	Ardoises et tôles fibros		
Ouvertures			
Portes (type, nb, taille, encadrement)	2 portes		
Fenêtres/lucarnes (type, nb, taille, encadrement)	5 fenêtres		
Etat général de la construction	Correct		
Usage actuel	Débarras		
Autres remarques sur l'architecture et le patrimoine	/		





Préservation de l'activité agricole	
Exploitation agricole à proximité ? Distance au regard de l'exploitation agricole la plus proche (bâtiment de stockage et/ou bâtiment d'élevage)	Oui, 100m
Réduction ou non du périmètre d'épandage	Non
Autres critères	
Absence de risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles par exemple)	Oui
Absence de zones humides	Oui
La présence de réseaux (électricité, eau potable, voie de desserte)	Oui
Surface de l'emprise au sol supérieure (pour les bâtiments $\geq$ à 50 m²)	100m²
Accessibilité du site : présence et état de la voie de desserte	Oui
Présence d'un réseau d'assainissement	Non
Projet de changement de destination connu par la commune	Non

PLU de Trédaniel

Identification des bâtiments pouvant changer de destination

CD 5

Caractéristiques		Adresse / Lieu-dit :	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle)
		10 Les Braises, 22510 TREDANIEL	Section : 0A, parcelle : 0097
Volumétrie			
Forme du bâtiment (ex : longère, accolé, carré)	Hexagone		
Toiture	6 pans		
Hauteur ou Gabarit (préciser en mètres ou rez-de-chaussée / R + combles / R+1)	3,5m		
Matériaux de constructions			
Murs (pierre, brique, bois, ...)	Pierres		
Toiture	Ardoise		
Ouvertures			
Portes (type, nb, taille, encadrement)	1 porte		
Fenêtres/lucarnes (type, nb, taille, encadrement)	2 fenêtres		
Etat général de la construction	Bon état		
Usage actuel	Néant		
Autres remarques sur l'architecture et le patrimoine			

Préservation de l'activité agricole	
Exploitation agricole à proximité ? Distance au regard de l'exploitation agricole la plus proche (bâtiment de stockage et/ou bâtiment d'élevage)	600m
Réduction ou non du périmètre d'épandage	Non
Autres critères	
Absence de risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles par exemple)	Non
Absence de zones humides	/
La présence de réseaux (électricité, eau potable, voie de desserte)	Oui
Surface de l'emprise au sol supérieure (pour les bâtiments $\geq$ à 50 m²)	/
Accessibilité du site : présence et état de la voie de desserte	Oui
Présence d'un réseau d'assainissement	Non
Projet de changement de destination connu par la commune	Non

PLU de Trédaniel

Identification des bâtiments pouvant changer de destination

CD 6

Caractéristiques		Adresse / Lieu-dit :	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle)
		10 les braises 22510 TREDANIEL	-Section 0A parcelle : 0972
Volumétrie			
Forme du bâtiment (ex : longère, accolé, carré)	Rectangle		
Toiture	Plat		
Hauteur ou Gabarit (préciser en mètres ou rez-de-chaussée / R + combles / R+1)	2.5 mètres		
Matériaux de constructions			
Murs (pierre, brique, bois, ...)	pierres		
Toiture	Bac acier		
Ouvertures			
Portes (type, nb, taille, encadrement)	1 porte et 2 ouvertures		
Fenêtres/lucarnes (type, nb, taille, encadrement)	Pas de fenêtre : 2 lucarnes ouvertes		
Etat général de la construction		Bon état	
Usage actuel		Remise	
Autres remarques sur l'architecture et le patrimoine		Néant	





Préservation de l'activité agricole	
Exploitation agricole à proximité ? Distance au regard de l'exploitation agricole la plus proche (bâtiment de stockage et/ou bâtiment d'élevage)	600 mètres
Réduction ou non du périmètre d'épandage	Non
Autres critères	
Absence de risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles par exemple)	Non
Absence de zones humides	Oui
La présence de réseaux (électricité, eau potable, voie de desserte)	Oui
Surface de l'emprise au sol supérieure (pour les bâtiments $\geq$ à 50 m²)	55 mètre carré
Accessibilité du site : présence et état de la voie de desserte	Oui
Présence d'un réseau d'assainissement	Non
Projet de changement de destination connu par la commune	Non

PLU de Trédaniel

Identification des bâtiments pouvant changer de destination

CD 7

Caractéristiques		Adresse / Lieu-dit : 10 les braises 22510 TREDANIEL		Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) -Section 0A parcelle : 0972	
Volumétrie					
Forme du bâtiment (ex : longère, accolé, carré)		Rectangle			
Toiture		2 pans			
Hauteur ou Gabarit (préciser en mètres ou rez-de-chaussée / R + combles / R+1)		4 mètres, R+combles			
Matériaux de constructions					
Murs (pierre, brique, bois, ...)		Pierres			
Toiture		Ardoise			
Ouvertures					
Portes (type, nb, taille, encadrement)		2 portes			
Fenêtres/lucarnes (type, nb, taille, encadrement)		1 lucarne ouverte 2 fenêtres			
Etat général de la construction		Bon état			
Usage actuel		Remise			
Autres remarques sur l'architecture et le patrimoine		Néant			

Préservation de l'activité agricole	
Exploitation agricole à proximité ? Distance au regard de l'exploitation agricole la plus proche (bâtiment de stockage et/ou bâtiment d'élevage)	600 mètres
Réduction ou non du périmètre d'épandage	Non
Autres critères	
Absence de risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles par exemple)	Non
Absence de zones humides	Oui
La présence de réseaux (électricité, eau potable, voie de desserte)	Oui
Surface de l'emprise au sol supérieure (pour les bâtiments $\geq$ à 50 m²)	75 mètre carré
Accessibilité du site : présence et état de la voie de desserte	Oui
Présence d'un réseau d'assainissement	Non
Projet de changement de destination connu par la commune	Non

PLU de Trédaniel

Identification des bâtiments pouvant changer de destination

CD 8

Caractéristiques		Adresse / Lieu-dit : 41 Le Vau Ruellan, 22510 TREDANIEL	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) Section : ZA, parcelle : 0043	
Volumétrie				
Forme du bâtiment (ex : longère, accolé, carré)	Carré			
Toiture	2 pans			
Hauteur ou Gabarit (préciser en mètres ou rez-de-chaussée / R + combles / R+1)	7,60m de hauteur, R+combles			
Matériaux de constructions				
Murs (pierre, brique, bois, ...)	Pierre			
Toiture	Ardoise			
Ouvertures				
Portes (type, nb, taille, encadrement)	2 portes, tailles normales			
Fenêtres/lucarnes (type, nb, taille, encadrement)	Lucarnes sur le toit			
Etat général de la construction		Bon		
Usage actuel		Débarras stockage		
Autres remarques sur l'architecture et le patrimoine		/		

Préservation de l'activité agricole	
Exploitation agricole à proximité ? Distance au regard de l'exploitation agricole la plus proche (bâtiment de stockage et/ou bâtiment d'élevage)	Pas de bâtiment de stockage ou d'élevage
Réduction ou non du périmètre d'épandage	Non
Autres critères	
Absence de risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles par exemple)	Non
Absence de zones humides	Oui
La présence de réseaux (électricité, eau potable, voie de desserte)	Electricité : oui, eau potable : non, voie : oui
Surface de l'emprise au sol supérieure (pour les bâtiments $\geq$ à 50 m²)	+ de 100m²
Accessibilité du site : présence et état de la voie de desserte	Oui
Présence d'un réseau d'assainissement	Non
Projet de changement de destination connu par la commune	Projet futur

PLU de Trédaniel

Identification des bâtiments pouvant changer de destination

CD 9

Caractéristiques		Adresse / Lieu-dit : Le Tertre Launay		Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) Section : ZD, parcelle : 0040	
Volumétrie					
Forme du bâtiment (ex : longère, accolé, carré)		Carré			
Toiture		2 pans avec cheminée			
Hauteur ou Gabarit (préciser en mètres ou rez-de-chaussée / R + combles / R+1)		R+1			
Matériaux de constructions					
Murs (pierre, brique, bois, ...)		Pierre			
Toiture		Ardoise			
Ouvertures					
Portes (type, nb, taille, encadrement)		1			
Fenêtres/lucarnes (type, nb, taille, encadrement)		1			
Etat général de la construction		Bon état			
Usage actuel		Lieux de stockage			
Autres remarques sur l'architecture et le patrimoine		/			

Préservation de l'activité agricole	
Exploitation agricole à proximité ? Distance au regard de l'exploitation agricole la plus proche (bâtiment de stockage et/ou bâtiment d'élevage)	Non
Réduction ou non du périmètre d'épandage	/
Autres critères	
Absence de risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles par exemple)	Oui
Absence de zones humides	Oui
La présence de réseaux (électricité, eau potable, voie de desserte)	Oui
Surface de l'emprise au sol supérieure (pour les bâtiments $\geq$ à 50 m²)	/
Accessibilité du site : présence et état de la voie de desserte	Oui
Présence d'un réseau d'assainissement	Oui individuel
Projet de changement de destination connu par la commune	Non

PLU de Trédaniel

Identification des bâtiments pouvant changer de destination

CD 10

Caractéristiques		Adresse / Lieu-dit :	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle)	
		Le Tertre Launay	Section : ZD, parcelle : 0040	
Volumétrie				
Forme du bâtiment (ex : longère, accolé, carré)		Longère		
Toiture		2 pans		
Hauteur ou Gabarit (préciser en mètres ou rez-de-chaussée / R + combles / R+1)		R+combles		
Matériaux de constructions				
Murs (pierre, brique, bois, ...)		Pierre		
Toiture		Tôles ondulées et bac acier		
Ouvertures				
Portes (type, nb, taille, encadrement)		4		
Fenêtres/lucarnes (type, nb, taille, encadrement)		5		
Etat général de la construction		/		
Usage actuel		/		
Autres remarques sur l'architecture et le patrimoine		Autres petits bâtiments en pierre type longère avec 3 portes		

Préservation de l'activité agricole	
Exploitation agricole à proximité ? Distance au regard de l'exploitation agricole la plus proche (bâtiment de stockage et/ou bâtiment d'élevage)	Non
Réduction ou non du périmètre d'épandage	/
Autres critères	
Absence de risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles par exemple)	Oui
Absence de zones humides	Oui
La présence de réseaux (électricité, eau potable, voie de desserte)	Oui
Surface de l'emprise au sol supérieure (pour les bâtiments $\geq$ à 50 m²)	/
Accessibilité du site : présence et état de la voie de desserte	Oui
Présence d'un réseau d'assainissement	Oui individuel
Projet de changement de destination connu par la commune	Non

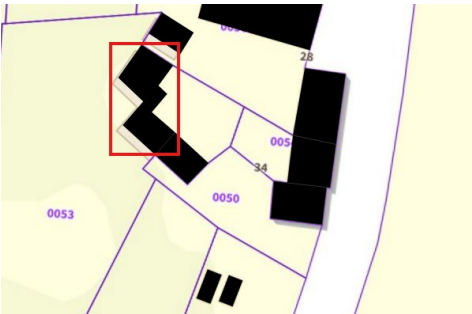
PLU de Trédaniel

Identification des bâtiments pouvant changer de destination

CD 11

Caractéristiques		Adresse / Lieu-dit : L'épine		Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) Section : ZM, parcelle : 0053	
Volumétrie					
Forme du bâtiment (ex : longère, accolé, carré)		2 Carrés accolés			
Toiture		2 pans			
Hauteur ou Gabarit (préciser en mètres ou rez-de-chaussée / R + combles / R+1)		2,50m			
Matériaux de constructions					
Murs (pierre, brique, bois, ...)		Pierres			
Toiture		Ardoises			
Ouvertures					
Portes (type, nb, taille, encadrement)		En bois, encadrement en pierre, 1m x 2m de hauteur			
Fenêtres/lucarnes (type, nb, taille, encadrement)		Bois et pierre			
Etat général de la construction		Bon état			
Usage actuel		Lieux de stockage			
Autres remarques sur l'architecture et le patrimoine		/			





Préservation de l'activité agricole	
Exploitation agricole à proximité ? Distance au regard de l'exploitation agricole la plus proche (bâtiment de stockage et/ou bâtiment d'élevage)	Non
Réduction ou non du périmètre d'épandage	Non
Autres critères	
Absence de risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles par exemple)	Non
Absence de zones humides	Non
La présence de réseaux (électricité, eau potable, voie de desserte)	Oui
Surface de l'emprise au sol supérieure (pour les bâtiments $\geq$ à 50 m²)	/
Accessibilité du site : présence et état de la voie de desserte	Voie de desserte prévue en cas de rénovation
Présence d'un réseau d'assainissement	Non mais possibilité d'assainissement individuel
Projet de changement de destination connu par la commune	Oui

PLU de Trédaniel

Identification des bâtiments pouvant changer de destination

CD 12

Caractéristiques		Adresse / Lieu-dit : 17 Le Pré Caro – 22510 TREDANIEL		Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) Section : ZL, parcelle : 0058	
Volumétrie					
Forme du bâtiment (ex : longère, accolé, carré)		Rectangle			
Toiture		2 pans			
Hauteur ou Gabarit (préciser en mètres ou rez-de-chaussée / R + combles / R+1)		R+combles			
Matériaux de constructions					
Murs (pierre, brique, bois, ...)		Pierres		 	
Toiture		Ardoises			
Ouvertures					
Portes (type, nb, taille, encadrement)		2 portes standard, 1 porte de garage			
Fenêtres/lucarnes (type, nb, taille, encadrement)		1 fenêtre			
Etat général de la construction		Etat relativement bon			
Usage actuel		Lieu de stockage			
Autres remarques sur l'architecture et le patrimoine		/			

Préservation de l'activité agricole	
Exploitation agricole à proximité ? Distance au regard de l'exploitation agricole la plus proche (bâtiment de stockage et/ou bâtiment d'élevage)	Non
Réduction ou non du périmètre d'épandage	/
Autres critères	
Absence de risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles par exemple)	Non
Absence de zones humides	/
La présence de réseaux (électricité, eau potable, voie de desserte)	/
Surface de l'emprise au sol supérieure (pour les bâtiments $\geq$ à 50 m²)	90m²
Accessibilité du site : présence et état de la voie de desserte	/
Présence d'un réseau d'assainissement	/
Projet de changement de destination connu par la commune	/

PLU de Trédaniel

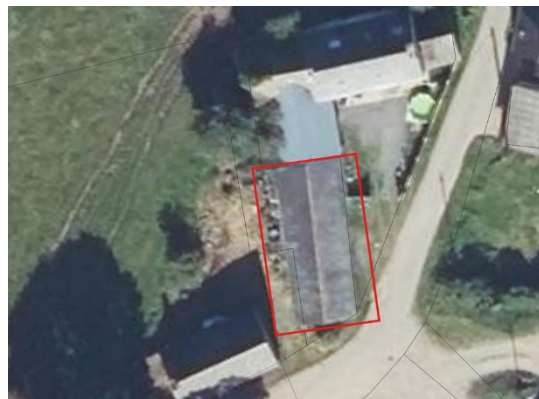
Identification des bâtiments pouvant changer de destination

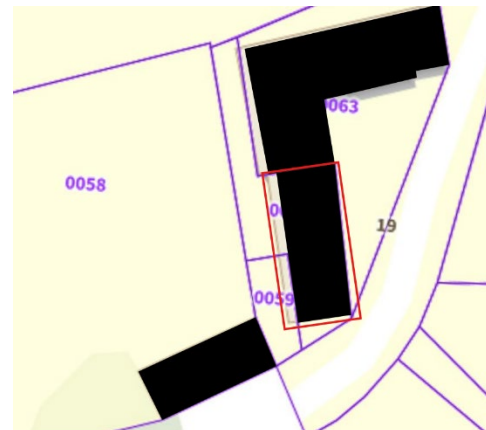
CD 13

Caractéristiques		Adresse / Lieu-dit :	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle)
		19 Le Pré Caro – 22510 TREDANIEL	Section : ZL, parcelle : 0064
Volumétrie			
Forme du bâtiment (ex : longère, accolé, carré)	Rectangle		
Toiture	2 pans		
Hauteur ou Gabarit (préciser en mètres ou rez-de-chaussée / R + combles / R+1)	R+combles		
Matériaux de constructions			
Murs (pierre, brique, bois, ...)	Pierres		
Toiture	Ardoises		
Ouvertures			
Portes (type, nb, taille, encadrement)	1 porte de garage, 1 petite porte		
Fenêtres/lucarnes (type, nb, taille, encadrement)	5 lucarnes		
Etat général de la construction		Etat relativement bon	
Usage actuel		Lieu de stockage	
Autres remarques sur l'architecture et le patrimoine		/	









Préservation de l'activité agricole	
Exploitation agricole à proximité ? Distance au regard de l'exploitation agricole la plus proche (bâtiment de stockage et/ou bâtiment d'élevage)	Non
Réduction ou non du périmètre d'épandage	/
Autres critères	
Absence de risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles par exemple)	Non
Absence de zones humides	/
La présence de réseaux (électricité, eau potable, voie de desserte)	/
Surface de l'emprise au sol supérieure (pour les bâtiments $\geq$ à 50 m²)	140m²
Accessibilité du site : présence et état de la voie de desserte	/
Présence d'un réseau d'assainissement	/
Projet de changement de destination connu par la commune	/

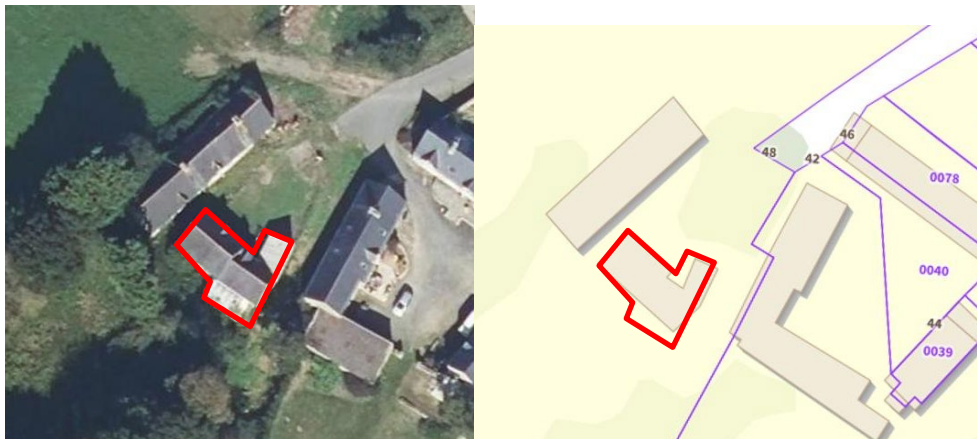
PLU de Trédaniel

Identification des bâtiments pouvant changer de destination

CD 14

Caractéristiques		Adresse / Lieu-dit : 40 La ville Dane – 22510 TREDANIEL		Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) Section : ZN, parcelle : 0043	
Volumétrie					
Forme du bâtiment (ex : longère, accolé, carré)		Longère			
Toiture		2 pans			
Hauteur ou Gabarit (préciser en mètres ou rez-de-chaussée / R + combles / R+1)		R+combles			
Matériaux de constructions					
Murs (pierre, brique, bois, ...)		Pierres			
Toiture		Ardoises			
Ouvertures					
Portes (type, nb, taille, encadrement)		Oui			
Fenêtres/lucarnes (type, nb, taille, encadrement)		Oui			
Etat général de la construction		Bon état			
Usage actuel		Vacant			
Autres remarques sur l'architecture et le patrimoine		/			





Préservation de l'activité agricole	
Exploitation agricole à proximité ? Distance au regard de l'exploitation agricole la plus proche (bâtiment de stockage et/ou bâtiment d'élevage)	/
Réduction ou non du périmètre d'épandage	/
Autres critères	
Absence de risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles par exemple)	Oui
Absence de zones humides	/
La présence de réseaux (électricité, eau potable, voie de desserte)	Oui
Surface de l'emprise au sol supérieure (pour les bâtiments $\geq$ à 50 m²)	/
Accessibilité du site : présence et état de la voie de desserte	Oui
Présence d'un réseau d'assainissement	Non
Projet de changement de destination connu par la commune	/

PLU de Trédaniel

Identification des bâtiments pouvant changer de destination

CD 15

Caractéristiques	Adresse / Lieu-dit : 55 les Aulnais – 22510 TREDANIEL	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) Section : ZD, parcelle : 0032
Volumétrie		
Forme du bâtiment (ex : longère, accolé, carré)	Longère	
Toiture	Tôles fibre, 2 pans	
Hauteur ou Gabarit (préciser en mètres ou rez-de-chaussée / R + combles / R+1)	Hauteur 4,50 m	
Matériaux de constructions		
Murs (pierre, brique, bois, ...)	Briques et bardage par-dessus	
Toiture	Tôles fibre	
Ouvertures		
Portes (type, nb, taille, encadrement)	1 porte 200x93, 2 portails 3x3	
Fenêtres/lucarnes (type, nb, taille, encadrement)	8 fenêtres 150x0,45	
Etat général de la construction	Vieillissante et rénovée	
Usage actuel	Bâtiment de stockage	
Autres remarques sur l'architecture et le patrimoine	/	

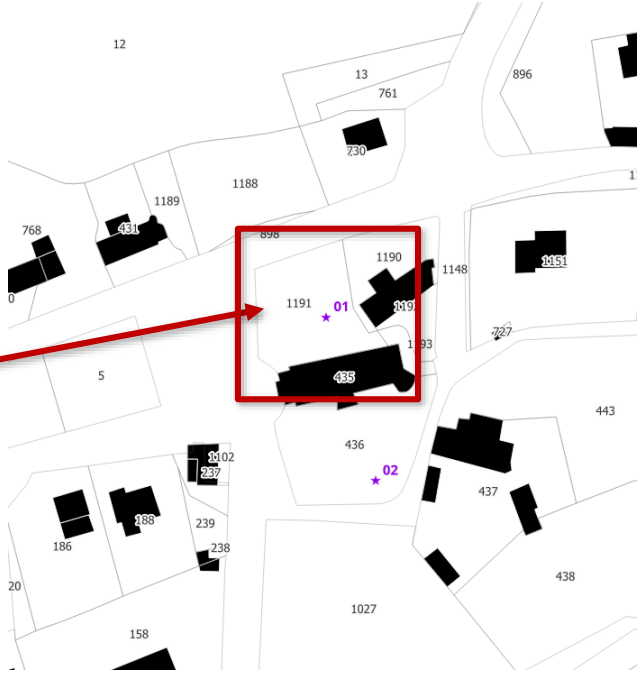
Préservation de l'activité agricole	
Exploitation agricole à proximité ? Distance au regard de l'exploitation agricole la plus proche (bâtiment de stockage et/ou bâtiment d'élevage)	500 m
Réduction ou non du périmètre d'épandage	Non
Autres critères	
Absence de risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles par exemple)	Oui
Absence de zones humides	Oui
La présence de réseaux (électricité, eau potable, voie de desserte)	Oui
Surface de l'emprise au sol supérieure (pour les bâtiments $\geq$ à 50 m²)	100 m²
Accessibilité du site : présence et état de la voie de desserte	Oui
Présence d'un réseau d'assainissement	Oui
Projet de changement de destination connu par la commune	/



ANNEXE 2 : FICHES PETIT PATRIMOINE

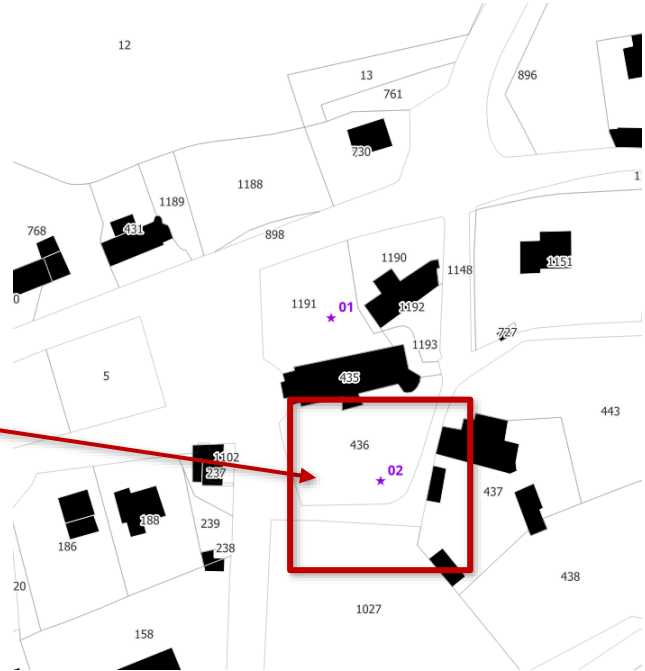
PLU de Trédaniel

Identification du petit patrimoine à protéger

Puits de l'église Saint-Pierre	Adresse / Lieu-dit : Église Saint-Pierre	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) Section : A, parcelle : 1191
		

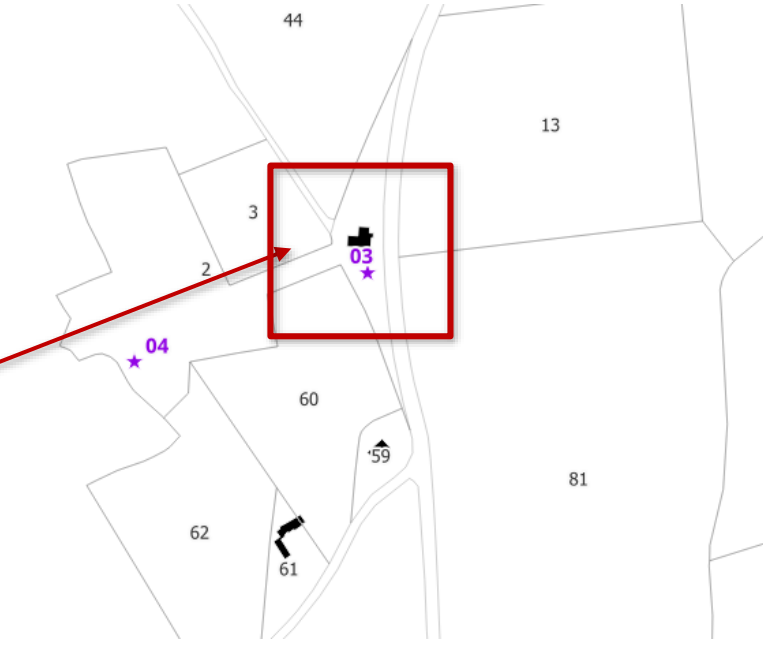
PLU de Trédaniel

Identification du petit patrimoine à protéger

Croix de granit de l'église	Adresse / Lieu-dit : Église Saint-Pierre	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) Section : A, parcelle : 0436
		

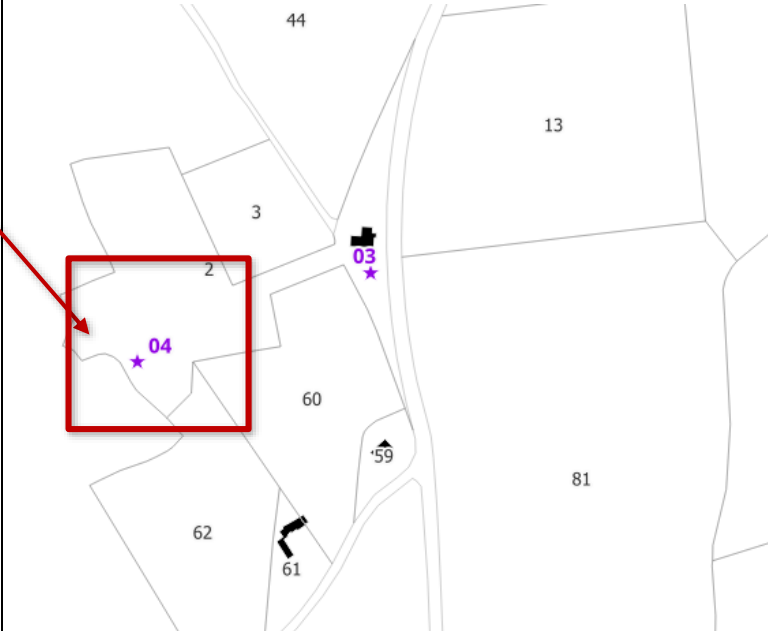
PLU de Trédaniel

Identification du petit patrimoine à protéger

Croix de Chauchix-Maréchal	Adresse / Lieu-dit : Notre-Dame du Haut	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) Section : ZN, parcelle : 0002
		

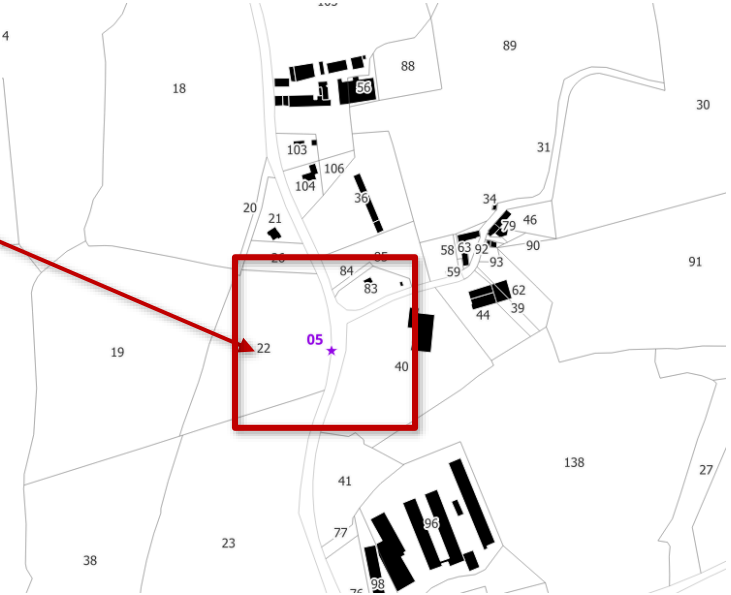
PLU de Trédaniel

Identification du petit patrimoine à protéger

Fontaine Saint-Tujen	Adresse / Lieu-dit : Notre-Dame du Haut	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) Section : ZN, parcelle : 0002
		

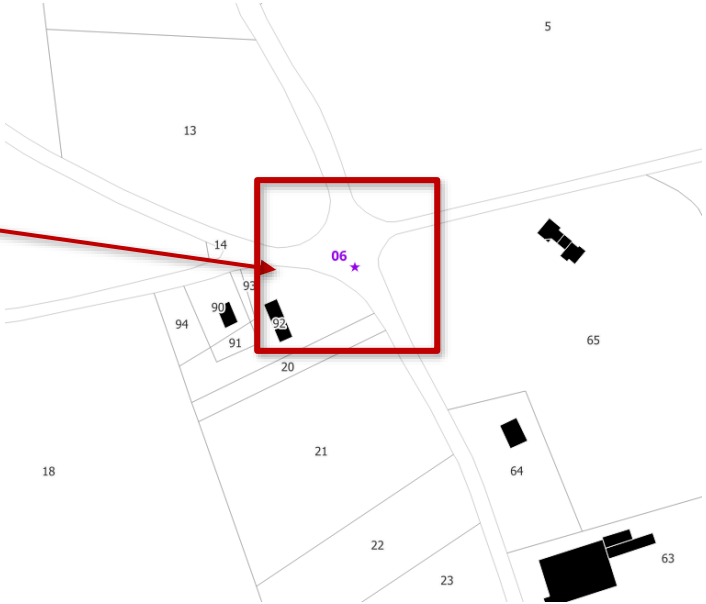
PLU de Trédaniel

Identification du petit patrimoine à protéger

Croix Saillet	Adresse / Lieu-dit : Le Pré Caro	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) Section : ZM, parcelle : 0022
		

PLU de Trédaniel

Identification du petit patrimoine à protéger

Croix du Carrefour	Adresse / Lieu-dit : Le Guerdu	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) Emprise publique
		

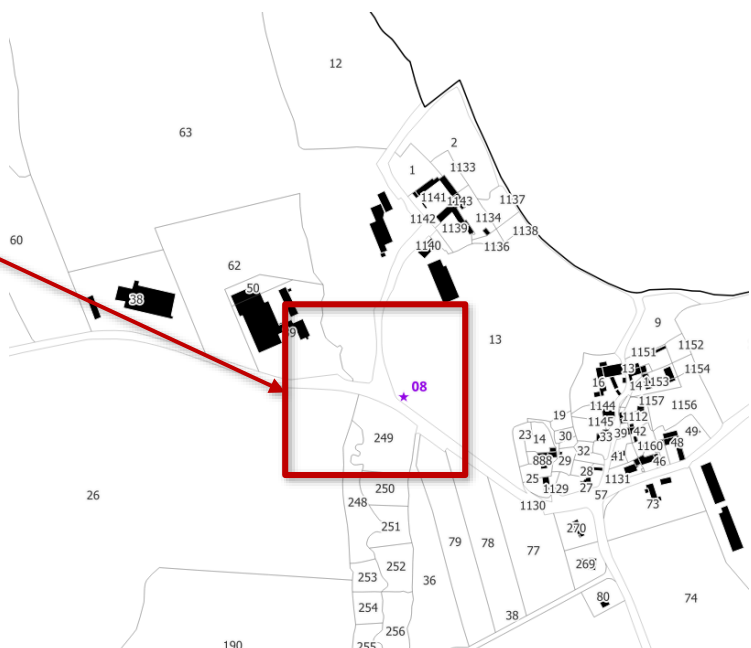
PLU de Trédaniel

Identification du petit patrimoine à protéger

Croix du Clos	Adresse / Lieu-dit : Le Vaulorin	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) Emprise publique
		

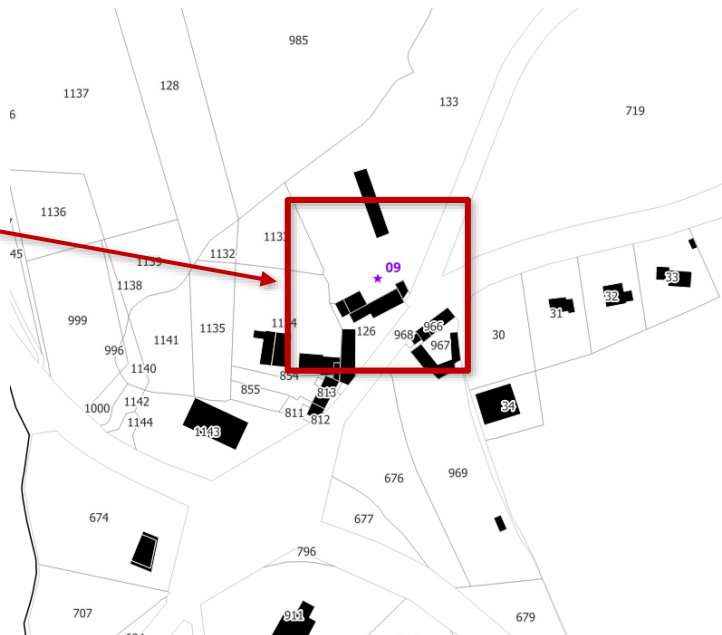
PLU de Trédaniel

Identification du petit patrimoine à protéger

Croix Crochet	Adresse / Lieu-dit : Plessis d'en Bas	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) Section : ZA, parcelle : 0013
		

PLU de Trédaniel

Identification du petit patrimoine à protéger

Fontaine Sainte-Magdeleine	Adresse / Lieu-dit : Le Bas bourg	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) Section : A, parcelle : 0133
		

PLU de Trédaniel

Identification du petit patrimoine à protéger

Croix du Vau Lorrain	Adresse / Lieu-dit : Le Vaulorin	Référence cadastrale (section + numéro de parcelle) Section : A, parcelle : 0106
		