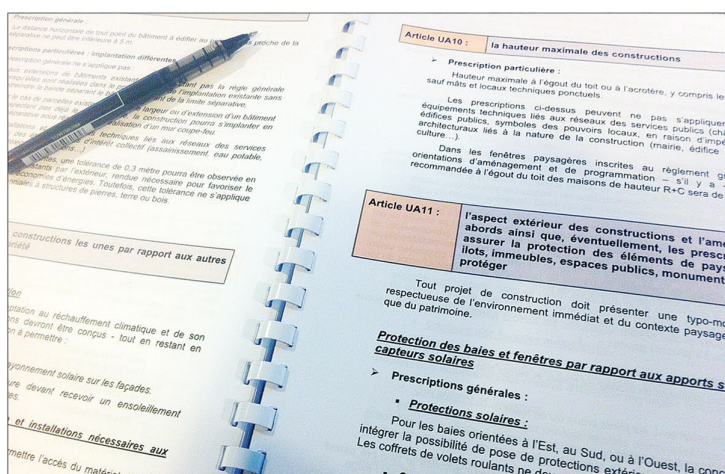


Commune de *Pleumeleuc*

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Pièce 3 : Règlement écrit

Modification n°1 approuvée en date du 05.02.2026



**MONTFORT**
communauté

Mairie de Pleumeleuc - 14 rue de Rennes - 35137
Tel : 02 99 06 15 60



<i>Note liminaire.....</i>	<i>5</i>
<i>Notice explicative concernant la structure du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme.....</i>	<i>7</i>
<i>Définition des termes utilisés pour l'application des règles.....</i>	<i>8</i>
<i>Titre I : Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones.....</i>	<i>11</i>
<i>Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones.....</i>	<i>13</i>
<i>TITRE II.....</i>	<i>18</i>
<i>Règlement écrit de chacune des zones.....</i>	<i>18</i>
ZONES URBANISEES : « U ».....	20
Chapitre I : Zone UC.....	22
Chapitre II : Zone UE.....	30
Chapitre IV : Zone UA.....	39
Chapitre V : Zone UAa.....	47
Chapitre VI : Zone UG.....	55
ZONES A URBANISER : « AU ».....	62
Chapitre VII : Zone 1AUC.....	64
Chapitre VIII : Zone 1AUE.....	66
Chapitre X : Zone 1AUa.....	68
Chapitre XI : Zone 2AU.....	70
ZONE AGRICOLE : « A ».....	72
Chapitre XII : Zone A.....	74
ZONES NATURELLES : « N ».....	83
Chapitre XIII : Zone NPa.....	85
Chapitre XIV : Zone NPl.....	89





NOTE LIMINAIRE

La finalité du présent règlement écrit et graphique est d'engendrer la liberté de concevoir à l'intérieur de chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières de la commune :

- *Des espaces urbanistiques et architecturaux en recherche d'adaptation aux effets du réchauffement climatique et de son atténuation, lieux de vivre alliant confort d'été et d'hiver sans surendettement énergétique.*
- *Des espaces urbanistiques et architecturaux se fondant sur le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune.*

Conciliant ainsi respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins de formes où vivre diversifiées.

Le contenu de chaque règlement de zone et les dispositions réglementaires communes sont fixés en fonction des pièces 1 et 2 du dossier de PLU : « Rapport de Présentation » et « Projet d'Aménagement et de Développement Durables ».





NOTICE EXPLICATIVE CONCERNANT LA STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement de P.L.U. couvre la totalité du territoire communal et est divisé, par référence à l'article R.151-17 du code de l'urbanisme, en zones :

- **U** (urbaines) : **UC, UE, UA et UAb, UG** (dont le sous-secteur **UGL**),
- **AU** (à urbaniser) : **1AUC, 1AUE, 1AUA et 1AUAA, 2AU**
- **N** (naturelles et forestières) : **NPa, NPI**
- **A** (agricole) : **A** (dont le sous-secteur **Ai**),

Des dispositions réglementaires s'appliquent communément à l'intérieur de chacune des zones précitées, elles sont présentées au titre I. En précisant ces dispositions, les zones du P.L.U. définies en titre II, sont soumises à un règlement construit par référence à l'article abrogé R*123-9 du code de l'urbanisme. Il en est détaillé des 16 articles suivants :

- Article 01 :** *Les occupations et utilisations du sol interdites.*
- Article 02 :** *Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.*
- Article 03 :** *Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.*
- Article 04 :** *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.*
- Article 05 :** *La superficie minimale des terrains constructibles.*
- Article 06 :** *L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.*
- Article 07 :** *L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.*
- Article 08 :** *L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.*
- Article 09 :** *L'emprise au sol des constructions.*
- Article 10 :** *La hauteur maximale des constructions.*
- Article 11 :** *L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.*
- Article 12 :** *Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.*
- Article 13 :** *Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*
- Article 14 :** *Le coefficient d'occupation du sol.*
- Article 15 :** *Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;*
- Article 16 :** *Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.*



DEFINITION DES TERMES UTILISES POUR L'APPLICATION DES REGLES

Les définitions de mots clés sont données d'une façon explicite et implicite par le règlement écrit du P.L.U. Il est proposé ici de préciser ces termes pour faciliter la compréhension des règles.

Affouillement du sol : Il est défini à l'article R421-23 f du code de l'urbanisme. Action de creusement du sol.

Alignement : Limite séparative d'une voie ou d'un espace public et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé. Cette limite vaut verticalement à l'aplomb d'elle-même.

Annexe : Construction* secondaire dont l'usage et le fonctionnement sont liés à une construction principale. S'ils se situent sur la même unité foncière, par référence avec le terme extension*, le volume de l'annexe est indépendant de celui du bâtiment principal.

Construction : Tout assemblage solide et durable de matériaux quelle que soit sa fonction : abri, cloison, mur, agrandissement, surélévation, etc. Un mur de clôture est d'une part, une construction, d'autre part, partie constitutive de la « demeure », si sa hauteur est supérieure ou égale à 1,40 mètres.

Défrichement : Il est défini à l'article ~~L.341-4~~ L.341-1 du code forestier par toute opération qui a pour effet de supprimer la végétation forestière d'un sol, d'en rendre impossible sa régénération et ainsi de mettre fin à sa destination forestière. A noter que les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserves qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constitue que les annexes indispensables ne constituent pas un défrichement.

Emprise au sol : Elle est constituée de la somme des projections verticales de plusieurs volumes bâtis, au sol, accolés ou non. Elle ne comprend pas les débords par modénature ou saillis de type balcon, terrasses...

Exhaussement du sol : Il est défini à l'article R421-23 f du code de l'urbanisme. Action de surélévation du sol.

Extension : L'agrandissement des bâtiments existants constitue extension pouvant être accolée ou non mais obligatoirement jointe pas des éléments de corps de bâtiment ou de construction (auvent, mur, patio, etc.). Dans ce dernier cas l'extension devra être implanté à 3,5 m maximum. Une ouverture entre le bâtiment existant et l'extension n'est pas obligatoire.

Fond de parcelle : Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans la plupart des cas il s'agit de la limite opposée à l'alignement.



Hauteur des constructions : Suivant les prescriptions de chaque zone, le sommet de la construction étant compris au faîtage, à l'égout du toit où à l'acrotère (hors antennes, souches de cheminées, etc.), elle est mesurée au point d'implantation de la construction situé au point le plus haut du sol naturel existant, avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet. Le dépassement de hauteur est ainsi autorisé, suivant la topographie naturelle du site, pour la partie de construction qui s'implante au point le plus bas du terrain.

Implantation : La demeure étant l'unité foncière, considérée en sa totalité comme un ensemble bâti fait de vides et de pleins, « l'implantation » par rapport aux voies est celle, de la limite de la parcelle, le mur de clôture quelle que soit sa constitution étant « construction et limite architecturale de la dite demeure ». Les conditions d'implantation sont explicitées dans les articles 6, 7 et 8 de chacune des zones.

Limite séparative: Il désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété, il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère implanté à la cote des sols existants. Ici, le terme renvoi principalement aux limites latérales entre les propriétés riveraines.

Modénature : Traitement ornemental (proportions, formes, galbe) de certains éléments en relief ou en creux qui caractérisent la façade d'un édifice ; l'étude des modénatures permet de différencier les styles et, souvent, de dater la construction des bâtiments.

Unité foncière : Elle est considérée par tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Dans le cadre du présent règlement d'urbanisme, celle-ci peut être en partie délimitée par une ou plusieurs parcelles correspondantes à l'assiette du terrain de l'opération.





TITRE I : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES





DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Le présent titre I a pour objet de préciser les dispositions réglementaires communes des articles 1 à 16 de chacune des zones, dispositions qui se fondent sur la prise en compte du patrimoine architectural, urbain, paysager et environnemental de la commune, en recherche du respect du passé pour un développement durable.

Par ailleurs, au titre II, les articles 1 à 16 de chacune des zones, peuvent indiquer des prescriptions générales et particulières supplémentaires ; ainsi dispositions réglementaires communes (*cf. Titre I*) et dispositions réglementaires particulières (*cf. Titre 2*) pourront concilier respect du passé et exigences d'un développement répondant durablement à des besoins de formes où vivre diversifiées.

Cette mise en forme est destinée à révéler les dispositions qui s'appliquent communément aux zones UC, UE, UE2, UA et UAa, UG et UGL, 1AUC, 1AUE, 1AUA, 2AU, NPa, NPI et A et Ai.

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

Nonobstant le présent règlement d'urbanisme communal, l'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations de loi ou règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

Disposition 1 :	Permis de démolir.
------------------------	---------------------------

➤ **Prescription générale :**

- 1.1. Doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir – quelle que soit sa localisation sur le territoire communal - toute destruction partielle ou totale :
- *de vestiges d'un site archéologique repéré ou mis à jour,*
 - *d'un élément bâti ou ensemble bâti en terre, en pierre ou en bois,*
 - *d'un petit patrimoine tel que croix, puits, four, lavoir, mur de pierre,*

Disposition 2 :	Sites archéologiques.
------------------------	------------------------------

L'article 322-2 du Code Pénal, prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.

➤ **Prescriptions générales :**

- 2.1. Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le 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. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...).
- 2.2. Tout 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.



Disposition 3 : Zones humides.

L'inventaire des zones humides tend vers l'exhaustivité mais ne l'est pas, notamment en raison du caractère évolutif des zones humides. L'intégration de l'inventaire au règlement du PLU ne dédouane pas les collectivités et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zone humide non inscrite dans le PLU.

➤ **Prescription générale :**

3.1. Pour respecter l'obligation de conserver le caractère humide de la zone, sont interdits :

- *Tous les aménagements pouvant entraîner une dégradation du patrimoine biologique et des fonctionnalités des zones humides, en particulier les affouillements, les exhaussements, les remblais, les déblais, les drainages, etc.*
- *Les constructions, sauf passerelles piétonnières.*

Disposition 4 : Zones inondables : PPRI

La majeure partie de la surface repérée au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Meu, du Garun et de la Vaunoise (Cf. *Pièces 3.1.2, 3.2.2. du PLU*) est contenue dans la zone NPA exempte de toute construction, notamment le long du vallon de la Vaunoise. Des parties limitées – bâties ou non – de la zone A et l'intégralité du sous-secteur UE2 sont néanmoins concernés par l'application du règlement associé et joint en Pièce 5.3. « Servitudes d'utilité publique ».

➤ **Prescription générale :**

4.1. Le règlement du PPRI est applicable sur tous les secteurs inclus dans le périmètre porté au plan et détaillé dans la carte de zonage réglementaire du dit document. Le règlement littéral du PPRI est également annexé au présent PLU. Il s'applique nonobstant toutes dispositions contraires qui pourraient être exposées dans le présent règlement d'urbanisme communal.

Disposition 5 : Cours d'eau➤ **Prescriptions générales :**

- 5.1. Des périmètres de sécurité en bordure des cours d'eau sont définis par une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe. Ces périmètres - hors bâti existant s'il y a - sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.
- 5.2. A l'intérieur de la bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, le remblaiement ou l'exhaussement du sol est interdit.

Disposition 6 : Espaces boisés classés (L.113-1 du code de l'urbanisme)

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés : « à conserver, à protéger ou à créer » au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU. Ils sont des éléments de patrimoine paysager et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale.

➤ **Prescription générale :**

6.1. Est 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 repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

➤ **Prescription particulière :**

6.2. Les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserves qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constituent que les annexes indispensables, ne constituent pas un défrichement.



Disposition 7 :**Plantations, haies bocagères et éléments du paysage repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Les éléments végétaux et paysagers repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, comme entités « à conserver, ou à créer » dans le règlement graphique du PLU, sont des éléments de patrimoine paysager au même titre que les EBC cités précédemment.

Ils participent à la mise en forme du territoire communal, en facilitant - la encore - des continuités écologiques plus vastes. Au cœur des filières économiques diverses, ces entités végétales contribuent également à limiter l'érosion des sols et/ou l'écoulement des eaux de ruissellement, en plus d'offrir des écrans paysagers pouvant ralentir la force des vents et protéger les cultures.

➤ **Prescriptions générales :**

7.1. Ne sont pas soumis à déclaration préalable :

- *Les coupes et abattages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.*

7.2. Sont soumis à déclaration préalable :

- *Les défrichements supérieurs ou égaux à 8 mètres linéaires peuvent autorisés. Des mesures compensatoires seront exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire au moins équivalent à celui arraché*
- *Les replantations seront préférées en continuité du maillage bocager existant ou encore selon les orientations d'aménagement et de programmation, s'il y a.*

➤ **Prescription particulière :**

7.3. Des prescriptions complémentaires peuvent s'appliquer. S'il y a, elles sont définies aux titre II pour chaque zone.

Disposition 8 :**Liaisons douces et itinéraires de randonnées**

La réglementation des itinéraires de randonnées a été reprise dans le Code de l'environnement (*Titre VI du Livre III, article L361-1 et suivants*). Celle-ci précise : en cas de suppression d'un chemin susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le PDIPR doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution qui doit être accepté par le Département. Toute opération publique d'aménagement foncier ou routier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.

➤ **Prescriptions générales :**

8.1. Les voies et cheminements figurant au plan départemental des itinéraires de petite randonnée et autres liaisons douces communales ou communautaires reportées au règlement graphique, doivent être préservés.

8.2. Des continuités devront être organisées dans les projets d'aménagement de nouveaux quartiers suivant les orientations d'aménagement et de programmation annexées.

Disposition 9 :**Canalisation publique d'eau potable : adduction de Rophémel**➤ **Prescription générale :**

9.1. Sont interdits :

- *L'exploitation de carrières au moyen d'explosifs à moins de 25 mètres de l'axe de canalisation.*



- Planter et bâtir à moins de 5 mètres de l'axe de canalisation.

➤ **Prescription particulière :**

7.4. En outre, il devra être conservé :

- Le droit de passage pour la dite canalisation enterrée (Cf. Pièce 5 - Annexe 3 « SUP »),
- Le droit d'accès pour les agents du SMPBR selon les besoins du service.

Disposition 10 :	Ouvrages de transport d'électricité
-------------------------	--

➤ **Prescription générale :**

10.1. Sans objet

➤ **Prescription particulière :**

10.2. Dans l'ensemble des zones, les règles de prospect et d'implantation, édictées aux articles 6, 7 et 8 du titre II suivant, ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

Disposition 11 :	Périmètre de centralité
-------------------------	--------------------------------

➤ **Prescription générale :**

11.1. Sont définis comme « commerces de proximité » des commerces répondant à deux critères cumulatifs :

- *emprise au sol limitée (surface de vente inférieure à 250 m² par enseigne)*
- *répondant à des besoins courants (quotidiens ou hebdomadaires) au sens du SCOT tels que les magasins alimentaires généralistes (petite, moyenne et grande distribution) ou spécialisés (boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie...), les bureaux de tabac, les magasins de presse, les pharmacies...*

➤ **Prescription particulière**

11.2. Les projets de nouveaux commerces appartenant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » seront privilégiés au sein du périmètre de centralité identifié sur le règlement graphique.

Disposition 12 :	Linéaires commerciaux
-------------------------	------------------------------

➤ **Prescription générale :**

12.1 Dans les secteurs de linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination en rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce et activités de service vers une destination d'habitation est interdit à l'exception d'une portion du local commercial limitée à 10% de l'emprise au sol et sous réserve qu'elle soit spécifiquement destinée à permettre la création d'un accès aux logements situés dans le ou les étages supérieurs.

Disposition 13 :	Axes de flux
-------------------------	---------------------



➤ **Prescription générale :**

- 13.1 Dans une bande de 50m de part et d'autre des axes de flux identifiés au règlement graphique, le changement de destination et la création de nouvelles constructions à destinations d'activités commerciales et/ou de service sont interdites. Seule l'extension de celles existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU est autorisée, dans une limite de 10% de la surface de plancher existante avant l'approbation de la modification n°1 du PLU.

Disposition 14 :

Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée « aménagement »

➤ **Prescription générale :**

- 14.1 Tout projet localisé à l'intérieur de ces périmètres devra être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation spatialisée concernée, en termes de programme, de composition, d'équipement et d'échéancier d'aménagement.

Disposition 15 :

Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée « densité »

➤ **Prescription générale :**

- 15.1 Sur ces périmètres, tout projet devra garantir la faisabilité du nombre de logements indiqué dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- 15.2 Si le projet ne prévoit pas le nombre de logements indiqué, il devra démontrer que les caractéristiques du projet et notamment le lieu d'implantation des accès et constructions, permettra de réaliser à terme le nombre de logements prévu pour le secteur (par densification ou divisions ultérieures).

TITRE II

REGLEMENT ECRIT DE CHACUNE DES ZONES





ZONES URBANISEES : « U »





Chapitre I : Zone UC



Article 1 :	Les occupations et utilisations du sol interdites.
--------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

1.1. Sont interdits :

- *Les occupations et utilisations du sol non liées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce et aux services publics ou d'intérêts collectif, à l'exception de celles visées à l'article 2.*
- *Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.*
- *Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R. 421-23°f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.*
- *Le stationnement isolé des caravanes ;*
- *Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.*

➤ **Prescription particulière :**

- 1.2. Pour les édifices et aménagements publics d'intérêts collectifs, les prescriptions générales peuvent ne pas leur être appliquées.

Article 2 :	Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
--------------------	--

➤ **Prescription générale :**

- 2.1. Pour les constructions nouvelles et les changements de destination, ne sont autorisées que les affectations à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, et de services publics ou d'intérêt collectif.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 2.2. Outre les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau et de commerce, sont admis sur l'ensemble de la zone, les constructions à usage d'artisanat et l'extension des activités existantes, sous réserve de dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant.
- 2.3. L'installation, la modification ou la surélévation des ouvrages de transport d'électricité HTB pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques sont également autorisées, sous réserve que ces changements respectent les normes en vigueur.
- 2.4. Le changement de destination des commerces implantés place de l'église est interdit.

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

➤ **Prescriptions générales :**

- 3.1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2. Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux usagers utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 3.3. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnés à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.
- 3.4. Les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour, hormis pour l'ilot de la rue de Bédé, identifié comme secteur 2 dans les Orientations d'Aménagement de Programmation (Pièce 4).



Article 4 :**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****4.1. Eau potable****➤ Prescription générale :**

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées**➤ Prescriptions générales :**

- 4.2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (*pompe de refoulement par exemple*) étant alors imposé.
- 4.2.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme à l'arrêté du 7.09.2009 modifié fixant les prescriptions techniques aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 KG/j de DBO5 et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

4.3. Eaux pluviales**➤ Prescriptions générales :**

- 4.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 4.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toutes dispositions doivent être prises en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (*ex : par infiltration ou récupération*).
- 4.3.3. 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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction – ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a. En cas d'occupation maximale de l'emprise au sol autorisée à l'article 9, des mesures de gestion à la parcelle devront est prévues conformément aux prescriptions du SDEP.

➤ Prescription particulière :

- 4.3.4. Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (*dessablage, déshuilage*).

4.4. Réseaux divers**➤ Prescription générale :**

- 4.4.1. Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc., doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.



Article 5 :	La superficie minimale des terrains constructibles
--------------------	---

➤ **Prescription générale :**

5.1. Il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace.

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

➤ **Prescription générale :**

En l'absence de prescription portée au règlement graphique du PLU, les constructions pourront être implantées dès l'alignement des voies.

➤ **Règles alternatives :**

6.1. Des implantations en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes sont autorisées dans les cas suivants :

- *Lorsque l'implantation de la construction prolonge celle d'une construction contiguë à conserver ou à protéger pour son caractère patrimonial (édifices repérés au plan).*
- *Lorsqu'il s'agit de l'aménagement d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, où l'agrandissement sera dans le prolongement de fait, avec une tolérance de plus ou moins un mètre.*

➤ **Prescriptions particulières :**

6.2. La prescription générale peut ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

6.3. Des constructions en cœur de parcelle, ou en recul par rapport à l'alignement, sont autorisées sous réserve que des constructions en bordure de voies soient réalisées antérieurement ou simultanément dans la même opération.

Article 7 :	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
--------------------	---

➤ **Prescription générale :**

Les constructions doivent être implantées :

- *Soit en limite séparative*
- *Soit en retrait*

Dans les deux cas l'implantation doit être conforme aux dispositions du code civil, suivant l'existence ou non d'ouvertures vers le fonds voisin (articles 675 et suivants du code civil).

➤ **Prescriptions particulières :**

7.1. La prescription générale peut ne pas s'appliquer :

- *aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante, sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative,*
- *aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).*

7.2. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de 0,3 mètre pourra être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies.

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

8.1. Il n'est pas fixé de règle

Article 9 :	L'emprise au sol des constructions
--------------------	---

➤ **Prescription générale :**

9.1. L'emprise au sol des constructions est autorisée à 100%.

Article 10 :	La hauteur maximale des constructions
---------------------	--

➤ **Prescription générale :**

10.1. La hauteur maximale autorisée des constructions comptée du sol naturel est de 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12,50 mètres au faîtage.

➤ **Prescriptions particulières :**

10.2. Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (château d'eau, ...) et aux édifices publics.

10.3. En cas de construction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit à réaliser devra être compris entre ceux des immeubles voisins, ou égal à l'un de ces immeubles.

Article 11 :	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
---------------------	--

11.1. Tout type de constructions :

➤ **Prescription générale :**

11.1.1. 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.

➤ **Prescriptions particulières :**

Les menuiseries et volets extérieurs, portes de garage :

11.1.2. Ils seront peints ou teintés.

11.1.3. Le blanc est interdit. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage de teinte blanche à la date d'approbation du PLU peuvent conserver une teinte blanche.

Compteurs EDF/GDF :

11.1.4. Les compteurs EDF et GDF seront dissimulés depuis l'espace public, dans la mesure du possible.

Enseignes :

11.1.5. La conception des enseignes et des devantures commerciales respectera les proportions et la composition générale des façades sur rue (*ouvertures, modénatures, etc.*)

Antennes et paraboles



- 11.1.6. Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti pour réduire l'impact visuel notamment depuis les voies ou les espaces publics, sauf impossibilité technique.

11.2. Constructions courantes et neuves

➤ Prescriptions générales :

- 11.2.1. Les constructions contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :
- *De la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions avoisinantes.*
 - *De la topographie du terrain,*
 - *De la volumétrie*
 - *Des couleurs et des matériaux*
 - *Des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.*

➤ Prescriptions particulières :

Enduits et bardages

- 11.2.2. Des enduits recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. (*p.e. ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements*).
- 11.2.3. Les enduits ciment restant apparents, les enduits tyroliens (*p.e. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.*) sont interdits.

Les couvertures :

- 11.2.4. Elles seront réalisées en harmonie avec les toitures traditionnelles à double versant afin de préserver l'aspect des ensembles bâtis, elles seront comprises entre 40 et 45°. Des pentes plus faibles sont autorisées pour les couvertures à mono-pente (*P.e. appentis, etc.*).
- 11.2.5. Le matériau sera l'ardoise ou similaire. Il pourra être autorisé le zinc pré patiné foncé, l'acier, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.
- 11.2.6. Les toitures terrasses sont limitées à 40% de l'emprise au sol maximale autorisée. Cette disposition ne s'applique aux édifices publics d'intérêts collectifs, où la surface des toits terrasses n'est pas limitée.
- 11.2.7. Les toitures à la Mansart et / ou à 4 pans sont interdites.
- 11.2.8. Des solutions différentes pourront être autorisées sous réserve que la conception architecturale l'exige et garantisse l'insertion du projet dans le paysage immédiat.

Clôtures :

- 11.2.9. La hauteur maximale des clôtures implantées à l'alignement est limitée à 1,60 m,
- 11.2.10. La hauteur maximale des clôtures implantées en limite séparative est limitée à 2,00 m.
- 11.2.11. Les clôtures reprendront obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur et d'après leur implantation, qu'elle soit en limite séparative publique ou privée, sur rue ou en fond de parcelle. Elles seront constituées par des matériaux de bonne qualité.
- 11.2.12. Les clôtures en grillage torsadé ou soudé, sont interdites à l'alignement des voies et espaces publics.
- 11.2.13. Selon le contexte immédiat (fond de jardin ou limite séparative par exemple), les clôtures en bois debout pourront être autorisées : les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 40 cm de hauteur moyenne.
- 11.2.14. Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués et/ou de polychlorure de vinyle sont interdites.



11.3. Bâtiments repérés au plan au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**➤ Prescriptions générales :**

- 11.1.1. Tout travail sur ce bâti devra, dans la mesure du possible :
- *Reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction.*
 - *Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.*

➤ Prescriptions particulières :

- 11.1.2. Pour les appareillages en pierres, les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux. Les joints en ciment, les joints creux ou en relief, sont interdits.
- 11.1.3. Sur ces édifices, l'isolation par l'extérieure est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux...

Article 12 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12.1. Stationnement des véhicules****➤ Prescriptions générales :**

- 12.1.1. Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activités et de la situation géographique du projet.

➤ Prescriptions particulières :

- 12.1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 12.1.3. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Stationnement des 2 roues**➤ Prescription générale :**

- 12.2.1. Des aires de stationnement pour les 2 roues lors des opérations d'aménagement, pourront être mutualisées en un ou plusieurs emplacements appropriés, sur une ou plusieurs opérations d'aménagement choisies

12.3. Stationnement lié aux activités économiques**➤ Prescription générale :**

- 12.3.1. Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.



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

➤ **Prescriptions générales :**

- 13.1. Pour préserver les arbres existants,
 – *Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable*
- 13.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites. La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 13.3. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains devront être aménagés en espace paysager à dominante végétale, sans traitement résiduel.

Urbanisation sous forme d'opération d'aménagement

- 13.4. Les surfaces non construites des terrains constructibles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m².
- 13.5. Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à un hectare doit comporter au moins 10% d'espaces plantés communs, sans traitement résiduel.

Article 14 :	Le coefficient d'occupation du sol
---------------------	---

- 14.1. Il n'est pas fixé de règle

Article 15 :	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
---------------------	---

- 15.1. Il n'est pas fixé de règle

Article 16 :	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.
---------------------	---

- 16.1. Il n'est pas fixé de règle

Chapitre II : Zone UE

Nota : la zone UE comprend un sous-secteur indicé UE2 pour les terrains situés au Sud-Est du territoire communal et caractérisés par le village de La Motte.



Article 1 :	Les occupations et utilisations du sol interdites.
--------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

1.1. Sont interdits :

- *les occupations et utilisations du sol non liées à l'habitation, aux bureaux et aux services publics ou d'intérêts collectif, à l'exception de celles visées à l'article 2 « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »*
- *Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.*
- *Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R. 421-23 f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.*
- *Le stationnement isolé des caravanes.*
- *Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.*

➤ **Prescription particulière :**1.1. **En secteur UE2 uniquement, sont interdits :**

- *Les occupations et utilisations du sol non liées aux services publics ou d'intérêts collectif, à l'exception de celles visées à l'article 2 « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »*

1.2. Pour les édifices et aménagements publics d'intérêts collectifs, les prescriptions générales peuvent ne pas leur être appliquées.

Article 2 :	Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
--------------------	--

➤ **Prescription générale :**

- 2.1. Outre les constructions à usage d'habitations, de bureaux et aux services publics ou d'intérêts collectif, sont admis sur l'ensemble de la zone, les constructions à usage de commerce et d'artisanat et l'extension des activités existantes, sous réserve de dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant.
- 2.2. L'installation, la modification ou la surélévation des ouvrages de transport d'électricité HTB pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques sont également autorisées, sous réserve que ces changements respectent les normes en vigueur.

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

➤ **Prescriptions générales :**

- 3.1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2. Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 3.3. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de tout aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposé.
- 3.4. Les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.



Article 4 :**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****4.1. Eau potable****➤ Prescription générale :**

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées**➤ Prescriptions générales :**

- 4.2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (*pompe de refoulement par exemple*) étant alors imposé.
- 4.2.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme à l'arrêté du 7.09.2009 modifié fixant les prescriptions techniques aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 KG/j de DBO5 et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- 4.2.3. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

➤ Prescription particulière :

- 4.2.4. Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

4.3. Eaux pluviales**➤ Prescriptions générales :**

- 4.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 4.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toutes dispositions doivent être prises en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (*ex : par infiltration ou récupération*).
- 4.3.3. 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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction - ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a. En cas d'occupation maximale de l'emprise au sol autorisée à l'article 9, des mesures de gestion à la parcelle devront est prévues conformément aux prescriptions du SDEP.

➤ Prescription particulière :

- 4.3.4. Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (*dessablage, déshuilage*).

4.4. Réseaux divers**➤ Prescription générale :**

- 4.4.1. Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc., doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.



Article 5 :**La superficie minimale des terrains constructibles**➤ **Prescription générale :**

- 5.1. Il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace.

Article 6 :**L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**➤ **Prescriptions générales :**

- 6.1. **En secteur UE uniquement :** en l'absence de prescription portée au règlement graphique du PLU, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, ou en retrait d'au moins 1 mètre, sans parallélisme obligé.

- 6.2. **En secteur UE2 uniquement :** en l'absence de prescription portée au règlement graphique du PLU, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètre.

➤ **Règles alternatives :**

- 6.3. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- *Lorsqu'il s'agit de l'aménagement d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, où l'agrandissement sera dans le prolongement de fait, avec une tolérance de plus ou moins 1,40 mètres.*

- 6.4. **En secteur UE2 uniquement :** des implantations entre 0 et 5 m pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivant :

- *L'implantation ou l'extension en continuité de la construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;*
- *L'implantation ou l'extension en continuité de la construction existante un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;*
- *La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité repéré au règlement graphique ;*
- *La construction d'annexes.*

➤ **Prescriptions particulières :**

- 6.5. La prescription générale peut ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

- 6.6. Des constructions en cœur de parcelle, ou en recul par rapport à l'alignement, sont autorisées sous réserve que des constructions en bordure de voies soient réalisées antérieurement ou simultanément dans la même opération.

Article 7 :**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**➤ **Prescriptions générales :**

En secteur UE uniquement : Les constructions doivent être implantées :

- *Soit en limite séparative*
- *Soit en retrait*

Dans les deux cas l'implantation doit être conforme aux dispositions du code civil, suivant l'existence ou non d'ouvertures vers le fonds voisin (articles 675 et suivants du code civil).

- 7.1. **En secteur UE2 uniquement :** les bandes de constructibilité principale et secondaire sont déterminées à partir de l'alignement. Elles sont de :

- *15 m à partir de l'alignement pour la bande de constructibilité principale ;*
- *au-delà de 15 m pour la bande de constructibilité secondaire.*



Dans la bande de constructibilité principale, les constructions ou parties de construction doivent être implantées soit en limite latérale, soit à une distance au moins égale à 3 m d'une ou plusieurs limites séparatives.

Au-delà de la bande de constructibilité principale, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est différente selon que les façades comportent ou non des baies, et selon que ces baies éclairent :

- *des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail,*
- *ou des pièces secondaires, c'est-à-dire toutes celles non citées ci-dessus telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage, etc.*

Le terme « façade » désigne dans cet article tous les côtés de la constructions, y compris les pignons.

7.1.1. Dans le cas de façades ou parties de façades comportant une ou plusieurs baies éclairant des pièces principales, les constructions ou extensions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 m des limites latérales, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

7.1.2. Dans les autres cas, les constructions ou extensions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m des limites latérales.

➤ **Prescriptions particulières :**

7.2. La prescription générale peut ne pas s'appliquer :

- *aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante, sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative,*
- *aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).*

Article 8 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article 9 :

L'emprise au sol des constructions

➤ **Prescriptions générales :**

9.1. **Pour l'habitat en secteur UE uniquement :** l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière.

9.2. **Pour les locaux liés à l'usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce et/ou d'artisanat en secteur UE uniquement :** l'emprise au sol des constructions est autorisée à 70 % *(la règle d'emprise au sol peut se conjuguer avec la prescription précédente, pour une occupation du sol autorisée à 70%).*

9.3. **En secteur UE2 uniquement :** le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

➤ **Prescription particulière :**

9.4. Pour les occupations et utilisations du sol liées aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol, ainsi elles pourront ainsi atteindre 100% d'emprise au sol.



Article 10 :**La hauteur maximale des constructions**➤ **Prescriptions générales :**

10.1. **En secteur UE uniquement** : la hauteur maximale autorisée des constructions comptée du sol naturel est de 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12,50 mètres au faîtage.

10.2. **En secteur UE2 uniquement** : la hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales et d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (*bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...*) ainsi que des éléments architecturaux.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 m de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

10.2.1. La hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser 7 m.

10.2.2. Pour les pans inclinés, la hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (*implantation principale hors décrochés de façades*). La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales. Au-delà de la hauteur des façades, il ne peut être réalisé qu'un seul étage dans le volume enveloppe défini par les plans inclinés à 45°.

10.2.3. Pour les cas particuliers, un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes implantées dans cette bande, dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

➤ **Prescriptions particulières :**

10.3. Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (*château d'eau, ...*) et aux édifices publics.

10.4. En cas de construction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit à réaliser devra être compris entre ceux des immeubles voisins, ou égal à l'un de ces immeubles.

Article 11 :**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****11.1. Tout type de constructions :**➤ **Prescription générale :**

11.1.1. 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.

➤ **Prescriptions particulières :**

11.1.2. Les compteurs EDF et GDF seront dissimulés depuis l'espace public dans la mesure du possible.

11.1.3. Les antennes et paraboles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, pour réduire l'impact visuel, notamment depuis espaces publics.



11.2. Constructions courantes et neuves

➤ Prescriptions générales :

- 11.2.1. Les constructions contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :
- *De la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions avoisinantes.*
 - *De la topographie du terrain,*
 - *De la volumétrie*
 - *Des couleurs et des matériaux*
 - *Des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.*

➤ Prescriptions particulières :

Enduits et bardages

- 11.2.2. Des enduits recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. (*p.e. ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements*).

Les couvertures :

- 11.2.3. Elles seront réalisées en harmonie avec les toitures traditionnelles à double versant afin de préserver l'aspect des ensembles bâtis, elles seront comprises entre 40 et 45°. Des pentes plus faibles sont autorisées pour les couvertures à mono-pente (*P.e. appentis, etc.*).
- 11.2.4. Le matériau sera l'ardoise ou similaire. Il pourra être autorisé le zinc pré patiné foncé, l'acier, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.
- 11.2.5. Les toitures à la Mansart et/ou à 4 pans sont interdites.
- 11.2.6. Des solutions différentes, comme les toitures terrasses, pourront être autorisées sous réserve que la conception architecturale l'exige et garantisse l'insertion du projet dans le paysage immédiat.

Clôtures :

- 11.2.7. La hauteur maximale des clôtures implantées à l'alignement est limitée à 1,60 m,
- 11.2.8. La hauteur maximale des clôtures implantées en limite séparative est limitée à 2,00 m,
- 11.2.9. Les clôtures reprendront obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur et d'après leur implantation, qu'elle soit en limite séparative publique ou privée, sur rue ou en fond de parcelle. Elles seront constituées par des matériaux de bonne qualité.
- 11.2.10. Les clôtures en grillage torsadé ou soudé, dont la hauteur est limitée à 1,40 m, seront doublées d'une haie vive d'essences locales et non invasives.
- 11.2.11. Selon le contexte immédiat (fond de jardin ou limite séparative par exemple), les clôtures en bois debout pourront être autorisées : les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 40 cm de hauteur moyenne.
- 11.2.12. Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués et/ou de polychlorure de vinyle (PVC) sont interdites.

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

12.1. Stationnement des véhicules

➤ Prescriptions générales :

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.1.2. **En secteur UE uniquement :** Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum défini pour les catégories suivantes :
- *Pour l'habitat, hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :*



- une place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 60 m²,
- deux places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 60 m².
- Pour les bureaux et commerces, une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction, sauf impossibilité technique.
- Pour l'hébergement hôtelier (compris restaurant), une place de stationnement par chambre et/ou par tranche de 20 m² de surface de plancher de salle de restauration, sauf impossibilité technique.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 12.1.3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 12.1.4. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- 12.1.5. Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

12.2. Stationnement des 2 roues

➤ **Prescription générale :**

- 12.2.1. Des aires de stationnement pour les 2 roues lors des opérations d'aménagement, pourront être mutualisées en un ou plusieurs emplacements appropriés, sur une ou plusieurs opérations d'aménagement choisies.

12.3. Stationnement lié aux activités économiques

➤ **Prescription générale :**

- 12.3.1. Éviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

Article 13 :

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

➤ **Prescriptions générales :**

- 13.1. Pour préserver les arbres existants,
- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable
- 13.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites. La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 13.3. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devront être aménagés en espace paysager à dominante végétale, sans traitement résiduel.
- 13.4. **En secteur UE2 uniquement :** des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 30% de la superficie du terrain. Ces espaces ne comprennent pas les aires de stationnement et aménagements de voirie.



- 13.5. Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les talus et les plantations existants ; dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.
- 13.6. Les surfaces non construites des terrains constructibles seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 200 m², sans traitement résiduel.

Article 14 :	Le coefficient d'occupation du sol
---------------------	---

- 14.1. Il n'est pas fixé de règle

Article 15 :	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
---------------------	---

- 15.1. Il n'est pas fixé de règle

Article 16 :	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.
---------------------	---

- 16.1. Il n'est pas fixé de règle

Chapitre IV : Zone UA



Article 1 :	Les occupations et utilisations du sol interdites.
--------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

1.1. Sont interdits :

- *Les occupations et utilisations du sol non liées aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie, aux entrepôts, aux bureaux, à l'exception de celles visées à l'article 2 « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».*
- *Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.*
- *Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.*
- *Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R. 421-23 f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.*
- *Les campings.*

➤ **Prescription particulière :**

- 1.2. Pour les édifices et aménagements publics d'intérêts collectifs, les prescriptions générales peuvent ne pas leur être appliquées.

Article 2 :	Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
--------------------	--

➤ **Prescriptions générales :**

- 2.1. Outre les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôts, de bureaux, sont admis sur l'ensemble de la zone, sous réserve de dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant.

- *L'extension des activités existantes dans la limite de l'emprise au sol maximale autorisée,*
- *L'extension des habitations existantes, dans la limite de l'article 9,*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif.*
- *Les logements de fonctions dont la présence permanente des personnes est nécessaire au fonctionnement de l'activité.*
- *L'hébergement hôtelier.*

➤ **Prescription particulière :**

- 2.2. Tout changement de destination à usage d'habitat est interdit, sauf logement de fonction dont la présence permanente des personnes est nécessaire au fonctionnement de l'activité (*P.e. gardiennage, etc.*), dans la limite de l'article 9.

- 2.3. L'installation, la modification ou la surélévation des ouvrages de transport d'électricité HTB pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques sont également autorisées, sous réserve que ces changements respectent les normes en vigueur.

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

➤ **Prescription générale :**

- 3.1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 3.2. Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route expresse ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.
- 3.3. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnés à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

Article 4 :	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
--------------------	--

4.1. Eau potable

➤ **Prescription générale :**

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées

➤ **Prescriptions générales :**

- 4.2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) étant alors imposé.
- 4.2.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme à l'arrêté du 7.09.2009 modifié fixant les prescriptions techniques aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 KG/j de DBO5 et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- 4.2.3. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

➤ **Prescription particulière :**

- 4.2.4. Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

4.3. Eaux pluviales

➤ **Prescriptions générales :**

- 4.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 4.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toutes dispositions doivent être prises en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (ex : par infiltration ou récupération).



4.3.3. 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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction – ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a. En cas d'occupation maximale de l'emprise au sol autorisée à l'article 9.

➤ **Prescription particulière :**

4.3.4. Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

4.4. Réseaux divers

➤ **Prescription générale :**

4.4.1. Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc., doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.

Article 5 :

La superficie minimale des terrains constructibles

➤ **Prescriptions générales :**

5.1. Pour les terrains constructibles raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace.

5.2. Pour les terrains constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.

Article 6 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➤ **Prescription générale :**

6.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique du PLU, les constructions devront être implantés à l'alignement de la voie qui supporte l'accès principal de l'unité foncière, ou en retrait d'au moins 1,40 m, sans parallélisme obligé.

➤ **Prescription particulière :**

6.2. Les bureaux et cellules commerciales, s'il y a, seront implantés en façade des voies principales, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain ou à l'activité (quai de déchargement par exemple).



Article 7 :	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
--------------------	---

- 7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve de mettre en place un mur coupe-feu.
- 7.2. Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, ce retrait devra être conforme aux dispositions du code civil suivant l'existence ou non d'ouvertures vers le fonds voisin (articles 675 et suivants du code civil).
- 7.3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, abris vélo, mobilier urbain, ...

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

➤ **Prescription générale :**

- 8.1. La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 :	L'emprise au sol des constructions
--------------------	---

➤ **Prescription générale :**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière

➤ **Prescriptions particulières :**

- 9.2. Les constructions liées au logement de fonction doivent être compris dans le volume principal lié à l'activité ou aux bureaux, la surface de plancher maximale est limitée à 40 m², comptée à partir de la première approbation du présent document d'urbanisme.
- 9.3. L'extension des logements existants est autorisée dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.

Article 10 :	La hauteur maximale des constructions
---------------------	--

➤ **Prescription générale :**

- 10.1. Hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, y compris les enseignes, sauf mâts et locaux techniques ponctuels (cheminées, grues, silos, ponts roulants...).

➤ **Prescription particulière :**

- 10.2. Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (château d'eau, ...) et aux édifices publics.

Article 11 :	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
---------------------	--

➤ **Prescriptions générales :**

- 11.1. 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.

Enduits et bardages

- 11.2. Des enduits ou des bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. (p.e. ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements).



Clôtures :

- 11.3. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,20 m
- 11.4. Les clôtures implantées à l'alignement seront réalisées de façons sobres et composées de matériaux de bonne qualité.
- 11.5. Des solutions différentes, pourront être autorisées pour les besoins avérés de la protection du site, où la hauteur pourra être supérieure à 2,20 m.

Les couvertures :

- 11.6. Les toitures à la Mansart et/ou à 4 pans sont interdites.

Article 12 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12.1. Stationnement des véhicules****➤ Prescriptions générales :**

- 12.1.1. Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.
- 12.1.2. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum défini pour les catégories suivantes :
 - *Pour les bureaux, commerces et artisanats, une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction, sauf impossibilité technique.*
 - *Une place de stationnement par logement.*
- 12.1.3. Pour l'industrie, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels, ou entrepôts à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

➤ Prescriptions particulières :

- 12.1.4. Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.
- 12.1.5. Les aires de stationnement et d'exposition de poids lourds sont interdites dans les marges de recul portées au plan. Toutefois il pourra être admis un stationnement ponctuel de poids lourds (surface affectée aux poids lourds inférieure à 10% de la surface totale de stationnement) en marge des aires de stationnement affectées aux véhicules de transport de personnes.

12.2. Stationnement des 2 roues**➤ Prescription générale :**

- 12.2.1. Des aires de stationnement pour les 2 roues lors des opérations d'aménagement, devront être incluses.



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

- 13.1. Pour préserver les arbres existants,
 – *Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable*
- 13.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites. La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 13.3. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains devront être aménagés en espace paysager à dominante végétale, sans traitement résiduel.

Urbanisation sous forme d'opération d'aménagement

- 13.4. Les surfaces non construites des terrains constructibles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m².

Article 14 :**Le coefficient d'occupation du sol**

- 14.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 15 :**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;**

- 15.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 16 :**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

- 16.1. Il n'est pas fixé de règle.



Chapitre V : Zone UAa



Article 1 :	Les occupations et utilisations du sol interdites.
--------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

1.1. Sont interdits :

- *Toutes les constructions non liées à une activité industrielle, artisanale, entrepôts ou de service, à l'exception de celles visées à l'article 2.*
- *Les lotissements à d'autres usages qu'industriel, entrepôt ou artisanal.*
- *Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.*
- *Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R 421-18 à R 421-23 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.*
- *Les carrières.*
- *Les installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la bonne tenue d'un Parc d'Activités.*

Article 2 :	Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
--------------------	--

➤ **Prescriptions générales :**

2.1. Sont admis, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone et où ne sont pas compromises des possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

- *Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone.*
- *Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, assainissement, télécommunications ...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 et 13 du règlement ne s'appliquent pas.*
- *Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes à la date de la première approbation du présent document d'urbanisme.*
- *Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article 442.2 c du Code de l'Urbanisme liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie et ou à la régulation des eaux pluviales.*

2.2. L'installation, la modification ou la surélévation des ouvrages de transport d'électricité HTB pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques sont également autorisées, sous réserve que ces changements respectent les normes en vigueur.

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

➤ **Prescriptions générales :**

3.1. Accès :

- *Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.*
- *Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.*
- *L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.*
- *Aucun accès individuel ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route expresse ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.*
- *En tout état de cause, aucun accès ne pourra être prévu sur la RN 12 et sur la Route Départementale 72 en dehors des voies internes existantes ou des accès futurs mentionnés au règlement graphique.*

3.2. Voirie :

- *Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination*



des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- *Lorsque les voies publiques nouvelles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.*

Article 4 :**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****4.1. Eau potable :**

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

4.2. Eaux usées :

- 4.2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 4.2.2. Le rejet des eaux résiduaires autres que ménagères devra être subordonné à un traitement préalable.
- 4.2.3. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

4.3. Eaux pluviales :

- 4.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 4.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- 4.3.3. 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 par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ouvrages de rétention ...).

4.4. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers) :

- 4.4.1. L'enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article 5 :**La superficie minimale des terrains constructibles****➤ Prescription générale :**

- 5.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

➤ Prescription particulière :

- 5.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, ...).
- 5.3. Pour les terrains constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.



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

6.1. Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

- *Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées en limite ou en retrait à 1,40 mètres au moins de l'alignement des voies routières.*
- *Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, sans avancée (type décrochement) vers la voie.*
- *Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).*

6.2. Voies piétonnes :

- *Les constructions seront implantées en limite ou en retrait de 3 mètres minimum.*

6.3. Réseaux divers :

- *En application du décret n° 91.1147 du 14 Octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.*

6.4. Réseau de transport d'énergie électrique :**Lignes existantes :**

- *Les projets d'aménagement, de construction, de surélévation ou de modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à ERDF Electricité Réseau Distribution France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.*

6.5. Les haies bocagères existantes ou à créer :

- *Lorsque les constructions sont implantées auprès des haies bocagères existantes ou à créer, elles seront implantées en retrait de 5 mètres minimum du pied de chaque arbre.*

Article 7 :	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
--------------------	---

- 7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve de mettre en place un mur coupe-feu.
- 7.2. Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, ce retrait devra être conforme aux dispositions du code civil suivant l'existence ou non d'ouvertures vers le fonds voisin (articles 675 et suivants du code civil).
- 7.3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, abris vélo, mobilier urbain, ...

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

- 8.1. Sans objet.

.../...



Article 9 :	L'emprise au sol des constructions
--------------------	---

➤ **Prescription générale :**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes et les dépendances ne pourra excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

➤ **Prescription particulière :**

- 9.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article 10 :	La hauteur maximale des constructions
---------------------	--

➤ **Prescription générale :**

- 10.1. Hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, y compris les enseignes, sauf mâts et locaux techniques ponctuels (cheminées, grues, silos, ponts roulants...).

➤ **Prescriptions particulières :**

- 10.2. Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (château d'eau, ...) et aux édifices publics.
- 10.3. Des exceptions pourront être envisagées pour des bâtiments dont la hauteur est imposée pour des procédés de fabrication ou des contraintes techniques liées à l'activité et à l'utilisation. Dans ce cas, la hauteur maximale est portée à 20 mètres et limitée à 40% maximum de la surface de l'ensemble des bâtiments de l'unité foncière

Article 11 :	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
---------------------	--

➤ **Prescription générale :**

- 11.1. 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.

➤ **Prescriptions particulières :****Enduits et bardages :**

- 11.2. Des enduits ou des bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. (p.e. ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements).

Les clôtures :

- 11.3. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,20 m.
- 11.4. Les clôtures implantées à l'alignement seront réalisées de façons sobres et composées de matériaux de bonne qualité.
- 11.5. Des solutions différentes, pourront être autorisées pour les besoins avérés de la protection du site, où la hauteur pourra être supérieure à 2,20 m.

Les couvertures :

- 11.6. Les toitures à la Mansart et/ou à 4 pans sont interdites.



Article 12 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****➤ Prescriptions générales :**

- 12.1. Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.
- 12.2. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum défini pour les catégories suivantes :
- *Pour les bureaux, commerces et artisanats, une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction, sauf impossibilité technique.*
 - *Une place de stationnement par logement.*
- 12.3. Pour l'industrie, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels, ou entrepôts à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

➤ Prescriptions particulières :

- 12.4. Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.
- 12.5. Les aires de stationnement et d'exposition de poids lourds sont interdites dans les marges de recul portées au plan. Toutefois il pourra être admis un stationnement ponctuel de poids lourds (surface affectée aux poids lourds inférieure à 10% de la surface totale de stationnement) en marge des aires de stationnement affectées aux véhicules de transport de personnes.
- 12.6. Les aires de stationnement pour véhicules légers (soit 2,50 x 5 mètres) seront constituées par entité de 300 m² maximum (accès compris) et devront être séparées par des espaces plantés d'arbustes et d'au moins deux arbres de haute tige représentant l'emprise de deux places de stationnement.
- 12.7. Les aires de stationnement pour poids lourds (soit 16 x 4 mètres) seront constituées par entité de 5 places maximum (accès compris) et devront être séparées par des espaces plantés d'arbustes et d'au moins deux arbres de haute tige représentant l'emprise d'une place de stationnement.

Stationnement des 2 roues

- 12.8. Des aires de stationnement pour les 2 roues lors des opérations d'aménagement devront être incluses.

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

- 13.1. Pour préserver les arbres existants, construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.

➤ Prescriptions particulières :

- 13.2. Les aires de stockage ou de dépôts internes à chaque lot devront obligatoirement être masquées des voiries publiques (y compris cheminements piétonniers ou cycle) par des écrans végétaux ou claustras bois sans toutefois être incongrues dans le paysage général du site.
- 13.3. Les citernes de stockage devront également être enterrées ou masquées sans visibilité depuis les voiries et emprises publiques dans les mêmes conditions que précédemment.
- 13.4. La hauteur maximale de stockage autorisée est fixée à 2,50 mètres au-dessus du terrain naturel.



- 13.5. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites. La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

Article 14 :

Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 15 :

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Sans objet.

Article 16 :

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.



Chapitre VI : Zone UG

Nota : la zone UG comprend un sous-secteur indicé UGL



Article 1 :	Les occupations et utilisations du sol interdites.
--------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

1.1. Sont interdits :

- *Les occupations et utilisations du sol non liées aux loisirs, aux sports ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.*
- *Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.*

Article 2 :	Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
--------------------	--

➤ **Prescriptions générales :**

- 2.1. L'installation, la modification ou la surélévation des ouvrages de transport d'électricité HTB pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques sont également autorisées, sous réserve que ces changements respectent les normes en vigueur.

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

➤ **Prescriptions générales :**

- 3.1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnés à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

Article 4 :	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
--------------------	--

4.1. Eau potable➤ **Prescription générale :**

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées➤ **Prescriptions générales :**

- 4.2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) étant alors imposé.
- 4.2.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme à l'arrêté du 7.09.2009 modifié fixant les prescriptions techniques aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 KG/j de DBO5 et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation : le dispositif d'assainissement individuel pourra être autorisé en dehors de la limite de la zone NPA, sous réserve d'être situé sur la même unité foncière.



4.3. Eaux pluviales

➤ **Prescriptions générales :**

- 4.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 4.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toutes dispositions doivent être prises en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (ex : par infiltration ou récupération).
- 4.3.3. 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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction - ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a. En cas d'occupation maximale de l'emprise au sol autorisée à l'article 9.

➤ **Prescription particulière :**

- 4.3.4. Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

4.4. Réseaux divers

➤ **Prescription générale :**

- 4.4.1. Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc., doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.

Article 5 :

La superficie minimale des terrains constructibles

➤ **Prescription générale :**

- 5.1. Il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace.

Article 6 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➤ **Prescription générale :**

- 6.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique du PLU, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait de 1,40 m ou plus, sans parallélisme obligé.

Article 7 :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➤ **Prescription générale :**

Les constructions doivent être implantées :

- *Soit en limite séparative*
- *Soit en retrait*

Dans les deux cas l'implantation doit être conforme aux dispositions du code civil, suivant l'existence ou non d'ouvertures vers le fonds voisin (articles 675 et suivants du code civil).

➤ **Prescriptions particulières :**

- 7.1. La prescription générale peut ne pas s'appliquer :



- aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative,
- aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

➤ **Prescription générale :**

Article non réglementé

Article 9 :	L'emprise au sol des constructions
--------------------	---

➤ **Prescription générale :**

9.1. Dans les secteurs UG : Il n'est pas fixé de règle.

➤ **Prescription particulière :**

9.2. Dans le sous-secteur UGL uniquement : la somme des emprises au sol des constructions projetées ne pourra couvrir plus de 50 % de la surface totale du dit secteur.

Article 10 :	La hauteur maximale des constructions
---------------------	--

➤ **Prescription générale :**

10.1. Il n'est pas fixé de hauteur maximale, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

Article 11 :	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
---------------------	--

➤ **Prescription générale :**

11.1. 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.

➤ **Prescriptions particulières :**

Enduits et bardages

11.2. Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. (p.e. ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements).

Clôtures :

11.3. La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2,20 m.

11.4. Les clôtures implantées à l'alignement seront réalisées de façons sobres et composées de matériaux de bonne qualité.

11.5. Les clôtures implantées en limites séparatives sont obligatoires et consisteront en des haies vives d'un mélange d'arbustes d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage suivant les prescriptions précédentes.

11.6. Des solutions différentes, pourront être autorisées pour les besoins avérés de la protection du site ou de son usage (terrain de tennis, d'athlétisme, etc.), où la hauteur pourra être supérieure à 2,20 m.



11.7. Les clôtures devront – si possible – suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.

Compteurs EDF/GDF :

11.8. Les compteurs EDF et GDF seront dissimulés depuis l'espace public, dans la mesure du possible.

Les couvertures :

11.9. Les toitures à la Mansart et/ou à 4 pans sont interdites.

Article 12 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Stationnement des véhicules

➤ **Prescriptions générales :**

12.1.1. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

12.1.2. Les matériaux imperméables seront évités, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

➤ **Prescription particulière :**

12.1.3. Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc...

12.2. Stationnement des 2 roues

➤ **Prescription générale :**

12.2.1. Des aires de stationnement pour les 2 roues lors des opérations d'aménagement, pourront être mutualisées en un ou plusieurs emplacements appropriés, sur une ou plusieurs opérations d'aménagement choisies

Article 13 :

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

➤ **Prescriptions générales :**

13.1. Pour préserver les arbres existants,

– *Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable*

13.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites. La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

➤ **Prescriptions particulières :**

13.3. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux :

– *dans le secteur UG : un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devra être aménagée en espace paysager à dominante végétale ;*

– *dans le sous-secteur UGL uniquement : un minimum de 50% de la surface non construite des terrains publics ou privés devra être aménagés en espace paysager à dominante végétale.*

Article 14 :

Le coefficient d'occupation du sol

14.1. Il n'est pas fixé de règle



Article 15 :	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
---------------------	---

15.1. Il n'est pas fixé de règle

Article 16 :	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.
---------------------	---

16.1. Il n'est pas fixé de règle





ZONES A URBANISER : « AU »





Chapitre VII : Zone 1AUC

Nota : certains secteurs de la zone 1AUC sont concernés par l'application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (Cf. règlement graphique).



➤ **Dispositions requises pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser : 1AUC**

1.1. L'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone exige préalablement que :

- *La constructibilité de la zone se fasse lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (projet d'aménagement, Z.A.C., ...).*
- *Ou, que la constructibilité de la zone puisse se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement.*

1.2. Les règles de constructions seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit UC.



Chapitre VIII : Zone 1AUE

Nota : certains secteurs de la zone 1AUE sont concernés par l'application de l'article L.151-26 du code de l'urbanisme (Cf. règlement graphique).



➤ **Dispositions requises pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser : 1AUE**

1.1. L'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone exige préalablement que :

- *La constructibilité de la zone se fasse lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (projet d'aménagement, Z.A.C., etc.).*
- *Ou, que la constructibilité de la zone puisse se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement.*

1.2. Les règles de constructions seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit UE.



Chapitre X : Zone 1AUa



➤ **Dispositions requises pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser : 1AUa**

- 1.1. L'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone exige préalablement que :
 - *La constructibilité de la zone se fasse lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (projet d'aménagement, Z.A.C., ...).*
 - *Ou, que la constructibilité de la zone puisse se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement.*
- 1.2. Les règles de constructions seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit UAa.



Chapitre XI : Zone 2AU



➤ **Dispositions requises pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser : 2AU**

1.1. Il s'agit d'une zone de développement urbain envisagée à long terme, où :

- *l'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires pour la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone correspondante et aux conditions particulières de constructibilité déterminée par une modification ultérieure du PLU.*



ZONE AGRICOLE : « A »





Chapitre XII : Zone A

Nota : la zone A comprend un sous-secteur indicé Ai et un sous-secteur indicé As (SETCAL)



Article 1 :	Les occupations et utilisations du sol interdites.
--------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

1.2. Sont interdits :

- *Les occupations et utilisations du sol non liées à l'agriculture à l'exception de celles visées à l'article 2.*
- *L'aménagement de terrain de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping*
- *L'aménagement de terrain de caravanes sauf caravanage à la ferme.*
- *Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R. 421-23 f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.*
- *Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.*
- *Les centrales photovoltaïques déployées au sol.*
- *La création de plans d'eaux, sauf usage agricole.*

➤ **Prescription générale (secteur Ai et As) :**

1.3. Sont interdits :

- *Tous types de constructions et d'occupation des sols à l'exception de celles visées à l'article 2.*

➤ **Prescription particulière (secteurs A, Ai et As) :**

1.4. Pour les édifices et aménagements publics d'intérêts collectifs, les prescriptions générales peuvent ne pas leur être appliquées en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux dont l'installation d'ouvrages de rétention.

Article 2 :	Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
--------------------	--

➤ **Prescriptions générales :**

2.1. Sont admis sur l'ensemble de la zone, sous réserve de respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur et qu'ils soient compatibles avec le développement des activités agricoles, ainsi que vis-à-vis des bâtiments dont ladite activité a cessé depuis moins de deux années, comptées à la date de la demande :

- *Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles, y compris le logement des personnes dont la présence permanente et/ou saisonnière est nécessaire à leur bon fonctionnement, sous réserve qu'il soit situé à moins de 100m des bâtiments dont il dépend et dans la limite de deux unités par exploitation, suivant les prescriptions décrites à l'article 9.*
- *Qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant, les bâtiments destinés au logement de fonction, aux gîtes, ou à l'activité (local de vente, laboratoire...) doivent être situés à au moins 100m des bâtiments ou installations ressortant d'une autre exploitation agricole.*
- *Le changement de destination des constructions repérées au plan au titre des articles L.151-19 et L.151.11 du code de l'urbanisme et sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF*
- *La restauration et l'aménagement des constructions existantes.*
- *Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, etc.).*
- *Les affouillement et exhaussement du sol visés à l'article R421-23-f°. du code de l'urbanisme.*

➤ **Prescriptions particulières (secteurs A et Ai) :**

2.2. Sont admis, y compris à l'intérieur des marges de recul portées aux plans, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le développement des activités agricoles :

- *Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ou ceux directement liés à l'entretien ou à l'exploitation de la route.*
- *Les réseaux d'intérêt public et leur support.*



2.2. L'installation, la modification ou la surélévation des ouvrages de transport d'électricité HTB pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques sont également autorisées, sous réserve que ces changements respectent les normes en vigueur.

➤ **Prescriptions particulières (secteur As) :**

2.3. Sont admis en secteur As :

- la construction, l'extension et la réhabilitation des constructions à vocation d'artisanat, bureau, entrepôts, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans une limite de 300 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et à condition que l'opération ne conduise pas à compromettre le développement futur d'une exploitation agricole.
- Les nouvelles constructions, l'extension et la réhabilitation des constructions existantes pour une vocation d'hébergement touristique ou de loisirs, sous réserve que les extensions :
 - soient limitées à +30% de l'emprise au sol de la construction, par rapport à celle existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU,
 - ou soient limitées à +50 m² d'emprise au sol de la construction par rapport à celle existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.
 Suivant les cas, on retiendra la possibilité d'extension la plus favorable.
- L'installation de structures d'hébergement touristique, sans destination d'habitat permanent et à condition de préserver le caractère agricole du site et avec une emprise au sol des constructions limitée à 10% de la surface de l'unité foncière (y compris constructions existantes).
- Les aménagements nécessaires aux installations de tourisme et de loisirs : stationnement, cheminements, etc.

➤ **Prescription particulière complémentaire (secteur A uniquement) :**

2.4. Sont admis, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le développement des activités agricoles, c'est-à-dire, pour un tiers non-agriculteur, qu'ils soient situés à plus de 100m d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité :

- l'extension des constructions existantes à usage d'habitat, dans la limite de l'article 9,
- la construction de bâtiments annexes aux habitations, dans la limite des articles 8 et 9.

Article 3 :

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

➤ **Prescriptions générales :**

- 3.1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2. Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux usagers utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 3.3. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales ».
- 3.4. Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route expresse ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.



Article 4 :	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
-------------	---

4.1. Eau potable

➤ **Prescription générale :**

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

5. Prescription particulière :

- 4.1.2. **Pour les activités agricoles uniquement :** des dérogations à l'obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel sous réserve que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

4.2. Eaux usées

➤ **Prescriptions générales :**

- 4.2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (*pompe de refoulement par exemple*) étant alors imposé.
- 4.2.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme à l'arrêté du 7.09.2009 modifié fixant les prescriptions techniques aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 KG/j de DBO5 et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

➤ **Prescription particulière :**

- 4.2.3. Sont exclus formellement des dispositions précédentes les bâtiments et installations agricoles qui répondent à d'autres normes d'évacuations et matières usées (fosses, plate-forme, etc.).

4.3. Eaux pluviales

➤ **Prescriptions générales :**

- 4.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 4.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toutes dispositions doivent être prises en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (*ex : par infiltration ou récupération*).
- 4.3.3. 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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction – ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

➤ **Prescription particulière :**

- 4.3.4. Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (*dessablage, déshuilage*).

4.4. Réseaux divers

➤ **Prescriptions générales :**

- 4.4.1. Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité ou en télécommunication doit être raccordée obligatoirement au réseau public.
- 4.4.2. Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc., doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles.



Article 5 :	La superficie minimale des terrains constructibles
--------------------	---

5.1. Il n'est pas fixé de règle

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

➤ **Prescription générale :**

6.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique du PLU, les constructions se feront en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

➤ **Règles alternatives :**

6.2. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- *Lorsqu'il s'agit de l'aménagement d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, où l'agrandissement – s'il y a – sera dans le prolongement de fait, avec une tolérance de plus ou moins 1,40 m, sans restreindre la bande de retrait de fait si elle est inférieure à 3 m.*
- *En cas d'impossibilité technique (assainissement, pylône),*
- *En cas d'une opération de reconstruction à l'identique sur le même alignement,*
- *Lorsque des constructions existantes répondent déjà à la prescription générale, dans ce cas les constructions projetées pourront s'implanter en retrait de celles-ci.*

➤ **Prescriptions particulières :**

- 6.3. Pour les constructions existantes, une tolérance pourra être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies. Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas aux bâtiments de caractères repérés au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, pour lesquels l'isolation par l'extérieur est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades (appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux...) - hors mise en œuvre conforme à l'époque de constructions.
- 6.4. La prescription générale peut ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Article 7 :	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
--------------------	---

➤ **Prescription générale :**

7.1. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans être inférieure à 1,90 m.

➤ **Prescriptions particulières : implantations différentes**

7.2. Les dispositions 7.1. peuvent ne pas s'appliquer :

- *aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative,*
- *aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).*

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

➤ **Prescription générale :**

8.1. Il n'est pas fixé de règle

➤ **Prescriptions particulières :**

8.2. Les constructions annexes aux habitations devront être situées à moins de 25 mètres du bâtiment d'habitation principal.

Article 9 :	L'emprise au sol des constructions
--------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

9.1. Pour les constructions liées à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale, sous réserve d'observer les prescriptions générales et particulières définies à l'article 11.

9.2. Toutes les emprises au sol maximales autorisées définies par les prescriptions particulières suivantes sont comptées à la date de la première approbation du présent PLU.

➤ **Prescriptions particulières :**

9.3. Les logements de fonction liés à l'activité agricole, sont limités à deux unités par exploitation, dont l'une de 170 m² d'emprise au sol maximale ou de surface de plancher, et la seconde limitée à 30 m² de surface de plancher et obligatoirement attenante à un bâtiment d'activité agricole.

9.4. Pour les constructions existantes à usage d'habitat, les extensions projetées sont autorisées jusqu'à 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite totale de 50 m².

9.5. Pour les constructions annexes aux habitations, la somme des emprises au sol projetées ne pourra excéder 60 m². La somme des emprises au sol projetées est comptée à partir de la 1^{ère} date d'approbation du présent document de plan local d'urbanisme.

9.6. Pour les piscines enterrées et liées aux habitations uniquement, l'emprise au sol projetée ne pourra excéder 80 m². Cette prescription particulière peut-être cumulée avec la précédente (Cf. 9.5.).

9.7. En secteur As la construction, l'extension et la réhabilitation des constructions à vocation d'artisanat, bureau, entrepôts, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans une limite de 300 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU

9.8. Les nouvelles constructions, l'extension et la réhabilitation des constructions existantes pour une vocation d'hébergement touristique ou de loisirs, sous réserve que les extensions :

- soient limitées à +30% de l'emprise au sol de la construction, par rapport à celle existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU
- ou soient limitées à +50 m² d'emprise au sol de la construction par rapport à celle existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU

Suivant les cas, on retiendra la possibilité d'extension la plus favorable.

9.9. L'installation de structures d'hébergement touristique, sans destination d'habitat permanent et à condition de préserver le caractère agricole du site et avec une emprise au sol des constructions limitée à 10% de la surface de l'unité foncière (y compris constructions existantes).

Article 10 :	La hauteur maximale des constructions
---------------------	--

➤ **Prescription générale :**

- 10.1. Pour les constructions liées à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

➤ **Prescription particulière :**

- 10.2. Pour les constructions à usage d'habitation ~~et/ou~~, d'artisanat, de bureau, d'entrepôts, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et/ou d'hébergement touristique ou de loisir : la hauteur maximale autorisée des constructions – comptée du sol naturel - est limitée à 7,60 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10,50 mètres au faîtage. En cas de construction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit à réaliser devra être inférieur ou égal à l'un de ces immeubles.
- 10.3. En secteur As, une hauteur supérieure peut être admise lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment.

Article 11 :	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
---------------------	--

11.2. Tout type de constructions :➤ **Prescription générale :**

- 11.2.1. 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.

➤ **Prescriptions particulières :*****Les menuiseries et volets extérieurs, portes de garage :***

- 11.2.2. Ils seront peints ou teintés.
- 11.2.3. Le blanc est interdit. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage de teinte blanche à la date d'approbation du PLU peuvent conserver une teinte blanche.

Compteurs EDF/GDF :

- 11.2.4. Les compteurs EDF et GDF seront dissimulés depuis l'espace public, dans la mesure du possible.

Antennes et paraboles

- 11.2.5. Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti pour réduire l'impact visuel notamment depuis les voies ou les espaces publics, sauf impossibilité technique.

11.3. Constructions courantes et neuves➤ **Prescriptions générales :**

- 11.3.1. Les constructions contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :
- *De la morphologie des espaces urbanistiques, de la qualité paysagère du lieu et de la configuration des constructions avoisinantes.*
 - *De la topographie du terrain,*
 - *De la volumétrie*
 - *Des couleurs et des matériaux*
 - *Des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes ;*



➤ **Prescriptions particulières :****Couleurs des façades métalliques :**

- 11.3.2. Elles se rapprocheront de teintes soutenues : « rouge vin » (de type RAL 3005), brun (de type RAL 8017) ou gris anthracite (de type RAL 7022 et 8019), « gris trafic » (de type RAL 7042), ou encore bleu ardoise pour les matériaux de couverture (de type RAL 5003 et 5011). Des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées sous réserve d'intégration harmonieuse avec l'environnement immédiat.

Les couvertures sur comble :

- 11.3.3. Hors constructions à usage agricole, elles seront réalisées en harmonie avec les toitures traditionnelles à double versant afin de préserver l'aspect des ensembles bâtis, elles seront comprises entre 40 et 45°. Des pentes plus faibles sont autorisées pour les couvertures à mono-pente (*P.e. appentis, etc.*).
- 11.3.4. Le matériau sera l'ardoise ou similaire. Il pourra être autorisé le zinc pré patiné foncé, l'acier, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.
- 11.3.5. Les toitures à la Mansart sont interdites.
- 11.3.6. Les toits terrasses sont autorisés.

Clôtures :

- 11.3.7. Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,20 m sans restriction réglementaire, reprendront obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur et selon leurs implantations : qu'elles soient en limite séparative publique ou privée, sur rue ou en fond de parcelle. Les clôtures de type agricole sont autorisées (*P.e. 3 fils montés sur poteaux bois*).
- 11.3.8. Les haies vives d'essences locales non résineuses et englobant éventuellement un grillage monté sur poteaux.
- 11.3.9. Sont interdites les clôtures en plaques de béton (à l'exception d'une plaque de béton de 0,30 m de hauteur en soubassement pour soutien du grillage en limite séparative), en briques d'aggloméré de ciment non enduit, les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, ...), les dispositifs occultants.

11.4. Bâtiments repérés au plan au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :➤ **Prescriptions générales :**

- 11.4.1. Tout travail sur ce bâti devra, dans la mesure du possible :
- *Reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction.*
 - *Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.*

➤ **Prescriptions particulières :**

- 11.4.2. Pour les appareillages en pierres, les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux. Les joints en ciment, les joints creux ou en relief, sont interdits.
- 11.4.3. Sur ces édifices, l'isolation par l'extérieure est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux...

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

- 12.1. Il n'est pas fixé de règle



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

➤ **Prescriptions générales :**

- 13.1. Pour préserver les arbres existants,
 – *Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable*
- 13.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites. La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

Article 14 :	Le coefficient d'occupation du sol
---------------------	---

- 14.1. Il n'est pas fixé de règle

Article 15 :	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
---------------------	---

- 15.1. Il n'est pas fixé de règle

Article 16 :	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.
---------------------	---

- 16.1. Il n'est pas fixé de règle

ZONES NATURELLES : « N »





Chapitre XIII : Zone NP



Article 1 :	Les occupations et utilisations du sol interdites.
--------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

1.1. Sont interdits :

- *Tous types de construction sauf ceux mentionnés à l'article 2.*
- *Les affouillements et les exhaussements du sol (y compris ceux inférieurs aux seuils visés à l'article R. 421-23 f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.*
- *L'aménagement de terrain de camping sauf le camping à la ferme (et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping)*
- *Le stationnement des caravanes.*
- *Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.*

➤ **Prescription particulière :**

1.2. Pour les édifices et aménagements publics d'intérêts collectifs, les prescriptions générales peuvent ne pas leur être appliquées en raisons d'impératifs urbanistiques.

Article 2 :	Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
--------------------	--

➤ **Prescription générale :**

- 2.1. Sont admis, sous réserve de ne pas dénaturer la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent, les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, comme la protection ou la bonne gestion du site et l'accueil du public.
- 2.2. L'installation, la modification ou la surélévation des ouvrages de transport d'électricité HTB pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques sont également autorisées, sous réserve que ces changements respectent les normes en vigueur.

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

3.1. Il n'est pas fixé de règle

Article 4 :	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
--------------------	--

4.1. Eau potable➤ **Prescription générale :**

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **Prescription particulière :**

- 4.1.1. **Pour les activités agricoles uniquement :** des dérogations à l'obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel sous réserve que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

4.2. Eaux usées➤ **Prescriptions générales :**

- 4.2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (*pompe de refoulement par exemple*) étant alors imposé.



- 4.2.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme à l'arrêté du 7.09.2009 modifié fixant les prescriptions techniques aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 KG/j de DBO5 et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

4.3. Eaux pluviales

➤ **Prescriptions générales :**

- 4.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 4.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toutes dispositions doivent être prises en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (*ex : par infiltration ou récupération*).
- 4.3.3. 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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction – ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

➤ **Prescription particulière :**

- 4.3.4. Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (*dessablage, déshuilage*).

4.4. Réseaux divers

➤ **Prescription générale :**

- 4.4.1. Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité ou en télécommunication doit être raccordée obligatoirement au réseau public.
- 4.4.2. Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc., doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles.

Article 5 :	La superficie minimale des terrains constructibles
--------------------	---

- 5.1. Il n'est pas fixé de règle

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

➤ **Prescription générale :**

- 6.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique du PLU, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, ou en retrait d'au moins 1 mètre, sans parallélisme obligé.

Article 7 :	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
--------------------	---

- 7.1. Il n'est pas fixé de règle

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

- 8.1. Il n'est pas fixé de règle

Article 9 :	L'emprise au sol des constructions
--------------------	---

- 9.1. Il n'est pas fixé de règle



Article 10 : La hauteur maximale des constructions

10.1. Il n'est pas fixé de règle

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

➤ **Prescription générale :**

11.1. 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.

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

12.1. Il n'est pas fixé de règle

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

➤ **Prescriptions générales :**

13.1. Pour préserver les arbres existants,

- *Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.*

13.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites. La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

➤ **Prescription particulière supplémentaire à l'application du Titre I – Disposition 7 :**

Plantations, haies bocagères et talus repérés au plan au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

13.3. Les défrichements inférieurs ou égaux à 8 mètres linéaires sont soumis à déclaration préalable. Des mesures compensatoires seront mises en œuvre, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire au moins équivalent à celui arraché, de préférence en continuité du maillage bocager existant ou encore selon les orientations d'aménagements et de programmation s'il y a.

Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol

14.1. Il n'est pas fixé de règle

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

15.1. Il n'est pas fixé de règle

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

16.1. Il n'est pas fixé de règle



Chapitre XIV : Zone NPI



Article 1 :	Les occupations et utilisations du sol interdites.
--------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

1.1. Sont interdits :

- *Les occupations et utilisations du sol non liées aux installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, destinées à l'accueil du public.*
- *Les affouillements et les exhaussements du sol (y compris ceux inférieurs aux seuils visés à l'article R. 421-23 f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.*
- *L'aménagement de terrain de camping sauf le camping à la ferme (et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping)*
- *Le stationnement des caravanes.*
- *Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.*

➤ **Prescription particulière :**

- *Pour les édifices et aménagements publics d'intérêts collectifs, les prescriptions générales peuvent ne pas leur être appliquées en raisons d'impératifs urbanistiques.*

Article 2 :	Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
--------------------	--

➤ **Prescription générale :**

- 2.1. Sont admis, sous réserve de ne pas dénaturer la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent, les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, comme la protection ou la bonne gestion du site et l'accueil du public.
- 2.2. L'installation, la modification ou la surélévation des ouvrages de transport d'électricité HTB pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques sont également autorisées, sous réserve que ces changements respectent les normes en vigueur.

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

➤ **Prescriptions générales :**

- 3.1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnés à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

Article 4 :**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****4.1. Eau potable**➤ **Prescription générale :**

- 4.1.2. Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées➤ **Prescriptions générales :**

- 4.2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (*pompe de refoulement par exemple*) étant alors imposé.
- 4.2.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme à l'arrêté du 7.09.2009 modifié fixant les prescriptions techniques aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 KG/j de DBO5 et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

4.3. Eaux pluviales➤ **Prescriptions générales :**

- 4.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 4.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toutes dispositions doivent être prises en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (*ex : par infiltration ou récupération*).
- 4.3.3. 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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction – ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

➤ **Prescription particulière :**

- 4.3.4. Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (*dessablage, déshuilage*).

4.4. Réseaux divers➤ **Prescription générale :**

- 4.4.1. Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité ou en télécommunication doit être raccordée obligatoirement au réseau public.
- 4.4.2. Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc., doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles.

Article 5 :**La superficie minimale des terrains constructibles**

- 5.1. Il n'est pas fixé de règle

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

➤ **Prescription générale :**

- 6.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique du PLU, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait de 1,40 m ou plus, sans parallélisme obligé.

Article 7 :	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
--------------------	---

➤ **Prescription générale :**

- 7.1. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans être inférieure à 1,90 m.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 7.2. La prescription générale peut ne pas s'appliquer :
- *aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).*

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

➤ **Prescription générale :**

- 8.1. Pour tout type de constructions autorisées, la distance minimale entre deux immeubles devra permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 :	L'emprise au sol des constructions
--------------------	---

➤ **Prescription générale :**

- 9.1. La somme des emprises au sol des constructions projetées ne pourra couvrir plus de 35 % de l'assiette totale de chacune des zones NPL identifiées au plan.

Article 10 :	La hauteur maximale des constructions
---------------------	--

➤ **Prescription générale :**

- 10.1. Il n'est pas fixé de hauteur maximale, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

Article 11 :**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**➤ **Prescription générale :**

- 11.1. 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.

➤ **Prescriptions particulières :****Enduits et bardages**

- 11.2. Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. (*p.e. ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements*).

Clôtures :

- 11.3. La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2,20 m.
- 11.4. Les clôtures implantées à l'alignement seront réalisées de façons sobres et composées de matériaux de bonne qualité.
- 11.5. Les clôtures implantées en limites séparatives sont obligatoires et consisteront en des haies vives d'un mélange d'arbustes d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage suivant les prescriptions précédentes.
- 11.6. Des solutions différentes, pourront être autorisées pour les besoins avérés de la protection du site ou de son usage (*terrain de tennis, d'athlétisme, etc.*), où la hauteur pourra être supérieure à 2,20 m.
- 11.7. Les clôtures devront – si possible – suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.

Article 12 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12.1. Stationnement des véhicules**➤ **Prescriptions générales :**

- 12.1.1. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- 12.1.2. Les matériaux imperméables sont interdits, le stationnement de grande surface pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

➤ **Prescription particulière :**

- 12.1.3. Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc...

12.2. Stationnement des 2 roues➤ **Prescription générale :**

- 12.2.1. Inclure des aires de stationnement pour les 2 roues en quantité suffisante suivant l'utilisation envisagée.

.../...



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

➤ **Prescriptions générales :**

- 13.1. Pour préserver les arbres existants,
 – *Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable*
- 13.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites. La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

Article 14 :	Le coefficient d'occupation du sol
---------------------	---

- 14.1. Il n'est pas fixé de règle

Article 15 :	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
---------------------	---

- 15.1. Il n'est pas fixé de règle

Article 16 :	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.
---------------------	---

- 16.1. Il n'est pas fixé de règle

