



Saint-Guinoux

Plan Local d'Urbanisme



4C - Règlement écrit

Arrêté le : 26 Juillet 2018

Approuvé le : 26 Septembre 2019



SOMMAIRE

Sommaire.....	1
I. Lexique.....	2
II. Dispositions générales.....	6
Règles applicables sur l'ensemble du territoire	6
III. Dispositions applicables aux zones urbaines.....	14
CHAPITRE 1. REGLEMENT DE LA ZONE UC	14
CHAPITRE 2. REGLEMENT DE LA ZONE UE	23
CHAPITRE 3. REGLEMENT DE LA ZONE UA	33
CHAPITRE 4. REGLEMENT DE LA ZONE UL.....	41
IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	46
CHAPITRE 1. REGLEMENT DE LA ZONE AUE	46
CHAPITRE 2. REGLEMENT DE LA ZONE AUA.....	48
CHAPITRE 3. REGLEMENT DE LA ZONE 2AU	49
V. Dispositions applicables aux zones agricoles	51
VI. Dispositions applicables aux zones naturelles.....	60
CHAPITRE 1. REGLEMENT DE LA ZONE Na.....	60
CHAPITRE 2. REGLEMENT DE LA ZONE NL.....	65
CHAPITRE 3. REGLEMENT DE LA ZONE N	69

I. LEXIQUE

Destination des constructions

Les destinations et sous-destinations de constructions sont :

1° Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière

2° Habitation : logement, hébergement

3° Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Changement de destination

Le changement de destination est le fait de faire passer un bâtiment, en totalité ou en partie, d'une utilisation à une autre. Il y a changement de destination uniquement s'il s'agit de changer la destination des locaux de l'une à l'autre des catégories suivantes :

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

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Habitations Légères de Loisirs – art. R111-37 et suivants C.U.

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

En dehors de ces emplacements, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Résidences mobiles de loisirs – art. R111-41 et suivants C.U.

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Composition des constructions

Annexe

Il s'agit des constructions détachées de la construction principale ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction, par exemple : abris de jardin, garages, celliers...

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Extension

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, sans changement de destination. Dans le cadre de l'extension d'un logement, elle ne doit pas créer de logement nouveau supplémentaire.

Volume principal de la construction

On entend par « volume principal » celui qui est le plus important et qui, généralement, est le plus haut.

Volume secondaire de la construction

On entend par « volume secondaire » toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs inférieures à celles du volume principal.

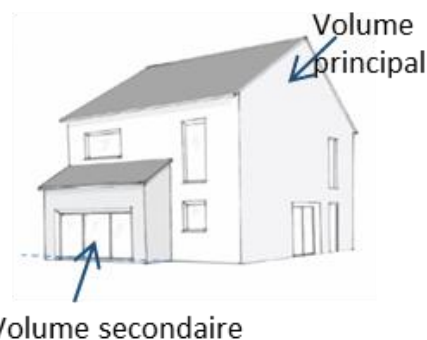


Schéma uniquement illustratif

Volumétrie des constructions

Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modénature : La modénature correspond aux proportions et à la disposition générale des moulures et des parties d'une façade.

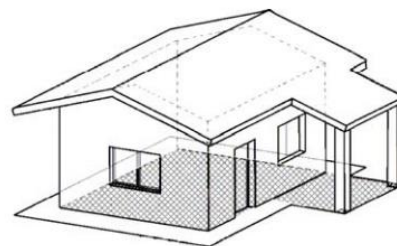
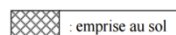


Schéma uniquement illustratif



Hauteur au faîtage

Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Hauteur à l'égout

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.

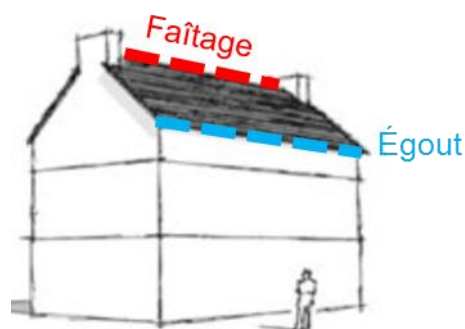


Schéma uniquement illustratif

Hauteur à l'acrotère

L'acrotère est un petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses.

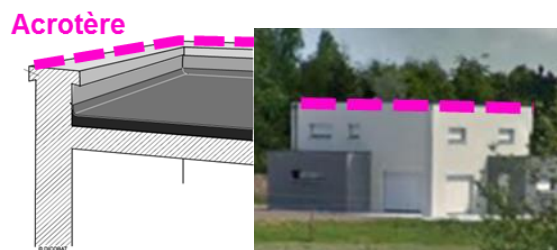


Schéma uniquement illustratif

Implantation

Alignement

L'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Unité foncière

C'est un ensemble de parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Caractéristiques architecturales

Tons pierre de pays, tons terre

Ci-dessous quelques exemples de tons pierre et terre.



Traitement des espaces non bâtis

Surface perméable

Une surface perméable permet l'infiltration de l'eau.

Par exemple : espace enherbé, gravillons, pavés drainants, stabilisé...

Arbre tige

C'est un arbre qui a été conduit pour obtenir un tronc.

II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Règles applicables sur l'ensemble du territoire

Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Éléments d'intérêt écologique

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet au règlement du PLU d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

A ce titre le présent PLU identifie, sur les documents graphiques (plans 4A et 4B) :

1) Arbres, haies et boisements

Les ensembles d'intérêt paysager pour motif d'ordre écologique, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- Une protection contre les vents
- Un intérêt pour la régulation de l'eau pluviale
- Un lieu de vie pour de nombreuses espèces animales
- Un paysage caractéristique du territoire.

Les prescriptions permettant la préservation des haies et espaces paysagers à préserver sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au plan de zonage, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.

- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et dans un rapport 1 pour 1 pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.
- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire

2) Zones humides

Les secteurs identifiés comme « zone humide » sont repérés au règlement graphique et font l'objet d'une préservation spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En effet, en tant qu'élément du paysage ils sont à préserver pour des motifs d'ordre écologique.

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

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.

Sont également interdit :

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

L'objectif est de conserver le caractère humide de la zone.

3) Protection des cours d'eau

L'objectif écologique et paysager pour les limites parcellaires donnant sur ces milieux est de ne pas entraver la circulation des espèces dans et le long des cours d'eau, de permettre aux berges de garder un caractère le plus naturel possible et de limiter les risques de pollution.

IL convient donc de :

- respecter une bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau de 10m. Ces périmètres de sécurité, hors bâti existant s'il y a, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.
- protéger l'intégrité de la végétation des berges : permettre l'entretien courant, mais interdire les coupes à blanc ou les aménagements à proximité qui menaceraient le maintien de la végétation
- interdire le comblement des mares, plans d'eaux, rus et fossés ou espaces en eau
- Pour les limites parcellaires en contact avec les cours d'eau et plans d'eau, les clôtures seront constituées de grillage métallique ou d'une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.) ménageant suffisamment de perméabilité pour la petite faune. »

Éléments d'intérêt culturel, historique ou architectural

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement du PLU d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Les travaux sur ses éléments non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition totale ou partielle est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

A ce titre, le présent PLU identifie, sur les documents graphiques (plans 4A et 4B) :

1/ Des constructions

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié doivent :

- a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- b - respecter et mettre en valeur les principales caractéristiques du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- c - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

2/ Des façades

Les travaux réalisés sur les façades doivent :

a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales des façades, et notamment la modénature, les baies, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;

b - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats des façades un traitement de qualité, approprié à leurs caractéristiques architecturales.

Si les façades ont fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'elles ont subies.

3/ Des murs

Les murs et murets en pierres identifiés devront être préservés. Une percée légère pourra être autorisée (pour la mise en place d'un portail par exemple) si elle ne remet pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

4/ Des éléments de petit patrimoine : croix, puits, fours, lavoirs...

Découverte archéologique

Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie.

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

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001.

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

Reconstruction à l'identique

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Ouvrages techniques

Les dispositions des articles 3 à 8 du règlement de chacune des zones ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, voirie, ...).

Le Plan de prévention des risques de submersion marine

Certaines parties du territoire communal sont concernées par des risques de submersion marine. Un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de submersion marine (PPRSM) a été établi sur le territoire du Marais de Dol, il a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 août 2016. Pour l'ensemble de la commune, tout projet d'aménagement inclus dans le périmètre du PPRSM devra respecter l'ensemble des dispositions du règlement annexé, en fonction de l'aléa déterminé au plan de zonage.

Le PPRSM a pour objet de:

1. délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire certains types de constructions, aménagements, installations et travaux, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines, ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou installations pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités;
2. délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, aménagements, installations et travaux pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que celles prévues au règlement du PPRSM. ;
3. définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées aux paragraphes 1. et 2., par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles pouvant incomber aux particuliers ;
4. définir, dans les zones mentionnées aux paragraphes 1. et 2., les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des installations, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

Utilisation pratique du règlement du PPRSM

ÉTAPE I

Repérage de la parcelle cadastrale dans une zone à risque

La carte du zonage réglementaire du PPRSM reportée en annexe du PLU permet de repérer toute parcelle cadastrale

par rapport à:

une zone réglementée au titre des risques naturels (zone R, r, Bcu, B, ou b)	Relever le nom de la zone concernée sur la carte en annexe du PLU.
la hauteur de submersion à cet endroit	Pour chaque carte des hauteurs d'eau, dites («2015» et «2100», relever les hauteurs de côtes de référence (exprimées en IGN 69) qui encadrent la zone. Prendre, pour chaque carte des hauteurs, la cote la plus importante. La cote 2015 sera utilisée dans le Titre V pour les biens existants, tandis que la cote 2100 servira pour l'application du Titre III aux projets autorisés.

ÉTAPE 2: Utilisation du règlement du PPRSM annexé au présent règlement		
Activités et biens existants		
Dans tous les cas, consulter les dispositions constructives (Titre V) du règlement du PPRSM relatif aux mesures sur les biens et les activités existants. Elles vous aideront à adapter votre bien au risque de submersion marine.		
Nouveaux projets		
1 ^{er} cas	Le projet est autorisé au, Titre II du règlement du PPRSM selon les principes qui y sont définis	Le projet est réalisable s'il respecte: - les dispositions contenues au Titre III du règlement du PPRSM ET - le règlement du PLU
2 ^{ème} cas	Le projet n'est pas autorisé au Titre II du règlement du PPRSM	Le projet n'est pas réalisable ou doit être modifié pour satisfaire aux présents règlements. (PLU et PPRSM)

Le tableau suivant synthétise l'organisation du règlement du PPRSM et présente les titres et paragraphes auxquels se référer pour son application dans chaque zone.

Zone	Projets		Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde	Mesures sur les biens existants
	Réglementation des projets	Dispositions applicables aux projets admis sous conditions		
R	Titre II-1	Titre III	Titre IV	Titre V
r	Titre II-2	Titre III	Titre IV	
Bcu	Titre II-3	Titre III	Titre IV	Titre V
B	Titre II-4	Titre III	Titre IV	
b	Titre II-5	Titre III	Titre IV	

Les Orientations d'aménagements et de programmation

Conformément aux articles **L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme**, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières déterminent les conditions d'occupation et d'utilisation du sol et se superposent au présent règlement.

Les Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence. L'annexe spécifique donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152-2, L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Toute construction y est interdite.

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée.

• Le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien.

A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le périmètre de protection vis-à-vis des exploitations agricoles

Conformément à l'article L111-3 du code rural, les nouvelles constructions et tout changement de destination à usage non agricole, nécessitant un permis de construire, sont interdits au sein des périmètres de protection des exploitations agricoles identifiées sur le plan de zonage du PLU.

Les extensions des bâtiments existants sont autorisées dans la mesure où elles ne réduisent pas l'inter-distance entre la construction et les bâtiments agricoles concernés par la mise en place de la protection.

Ouvertures sur le grand paysage

Le règlement graphique identifie des ouvertures sur le grand paysage comportant un intérêt paysager à préserver. A cette fin, des prescriptions particulières sont instaurées au sein du règlement pour assurer l'intégration des nouveaux bâtiments en zones agricoles et naturelles.

Ils devront répondre aux principes suivants :

- adaptation à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés ;
- implantation regroupée pour éviter d'avoir des volumes dispersés qui ont un impact plus important sur le paysage ;
- rattachement aux éléments existants qui structurent le paysage : utilisation de la végétation existante, murets, chemins....

Ces principes ne peuvent toutefois pas conduire à remettre en cause la pérennité d'activités en place.

Cônes de vue

Aucune construction, ni aménagement ne devra occulter la vue à partir des "points de vue" indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé, à partir de l'espace public, à 1,00 m au-dessus du sol, dans l'angle du cône de vue.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

CHAPITRE 1. REGLEMENT DE LA ZONE UC

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La zone Uc est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

ARTICLE UC 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité publique ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article Uc 2.
- Les activités industrielles ;
- les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable.
- Les exploitations de carrières

ARTICLE UC 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitat, de commerces, de bureaux et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre sous réserve des emprises et volumes initiaux dans le cas où ceux-ci ne sont pas autorisés dans la présente zone et dans le respect des articles 3 à 14.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité, télécommunications...) ne constituant pas une gêne pour le voisinage, nonobstant les dispositions des articles 4 à 14.

- En dehors des zones humides répertoriées en annexe, les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions ,travaux ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation, à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non)...
- Les dépôts de toute nature à condition d'être liés à une activité admise dans la zone ou à une occupation temporaire liée à un chantier ;

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 3 : Volumétrie des constructions

Constructions principales :

- Hauteur maximale des constructions :

Le gabarit modulaire maximal est fixé à R + 1 + Combles

Hauteur différente admise :

Lorsque la construction s'implantera dans une "dent creuse" une hauteur égale à celle des immeubles riverains pourra être imposée ou autorisée (à 0,50m près).

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Extensions et annexes :

Hors surélévation, la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions et annexes ne peut être supérieure à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à laquelle elles sont liées. Il en est de même pour la hauteur au faitage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4,50 mètres au point le plus haut.

ARTICLE UC 4 : Implantation des constructions

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La reconstruction après sinistre d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-après est autorisée sur l'implantation initiale.

Lorsque la construction jouxte le volume principal d'une construction implantée différemment des règles définies ci-après, elle pourra s'implanter en prolongement de l'existante.

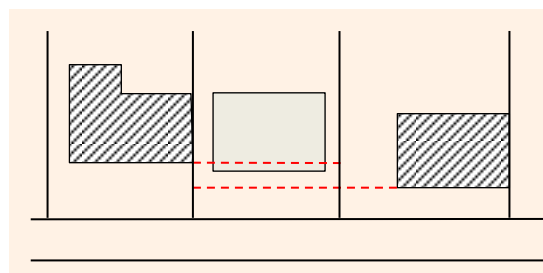
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Constructions principales

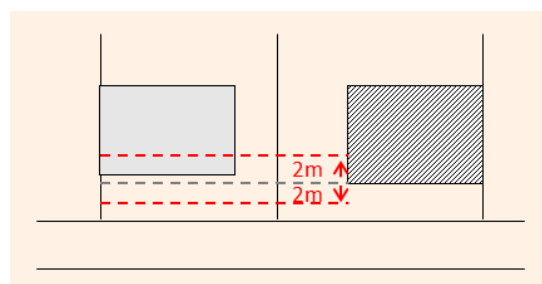
Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions s'implantant en seconde ligne d'une construction principale existante et aux opérations d'ensemble.

Cas général :

L'implantation des constructions principales sera autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes, en respectant la continuité du front de rue, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.



En l'absence de construction voisine d'un côté ou de l'autre, l'implantation de la construction principale sera autorisée à ± 2 mètres de l'alignement de la façade de la construction voisine.



Cas particulier

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dans le cas d'une construction située à l'angle de deux rues, l'implantation de la construction pourra se définir par rapport à une seule de ces voies.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

En l'absence de construction voisine de part et d'autre, l'implantation de la construction principale n'est pas réglementée.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou à une distance minimale de 2 mètres.

Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Implantation des constructions par rapport au bâti à caractère patrimonial ou en pierre :

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 0 ou 4m du bâti en pierre ou en terre à caractère patrimonial.

ARTICLE UC 5 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

De façon générale, tout projet de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les dispositifs techniques (ventilation, antenne, parabole, caisson technique, panneaux photovoltaïques...) sont choisis et positionnés de manière à assurer leur intégration architecturale et paysagère.

Constructions nouvelles (dont extensions et annexes)

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les extensions, vérandas et annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale à laquelle elles sont rattachées.

Constructions principales et leurs extensions

Les toitures :

Les toitures terrasses, partielles ou totales, sont interdites.

Les toitures devront être constituées de 2 pans symétriques avec une pente comprise entre 35 et 50°. 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, garde-corps...).

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise naturelle, le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture (encastrement obligatoire des châssis) et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Ouvertures, huisseries :

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la cellule de la toiture.

Les façades :

Les façades du volume principal de la construction devront être en pierre de pays, en pierre de parement de pierre de pays et/ou en bardage bois de teinte naturelle.

Annexes et leurs extensions

Les annexes visibles depuis l'espace public seront couvertes par des ardoises naturelles ou du zinc de teinte similaire à l'ardoise naturelle, ou elles seront végétalisées. Leurs façades devront être en tons pierre, en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle.

Pour les annexes non visibles depuis l'espace public, la tôle est interdite en façade et toiture, excepté le bac acier et zinc de teinte ardoise en toiture.

Travaux sur constructions existantes et changements de destination de ces constructions

Bâti ancien traditionnel

Les réhabilitations et restauration du bâti ancien traditionnel doivent respecter les caractéristiques architecturales originelles des façades et toitures, et présenter des teintes similaires aux teintes originelles.

Les façades en pierres apparentes ne peuvent être recouvertes. En cas de nécessité, les enduits à la chaux sont autorisés. La couleur devra respecter les couleurs répertoriées dans les dispositions générales de ce présent règlement.

Les extensions, vérandas doivent être conçues en harmonie avec la construction sur laquelle elles s'adossent.

Autres constructions existantes

Les travaux sur bâti existant doivent respecter les dispositions s'appliquant aux constructions nouvelles, ou reprendre les matériaux et teintes du bâti avant travaux.

Clôtures

Règles générales :

Sont interdits les murs en parpaings ou briques non enduits, les plaques de béton brut.

La plantation de haies mono-spécifiques de lauriers-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...)

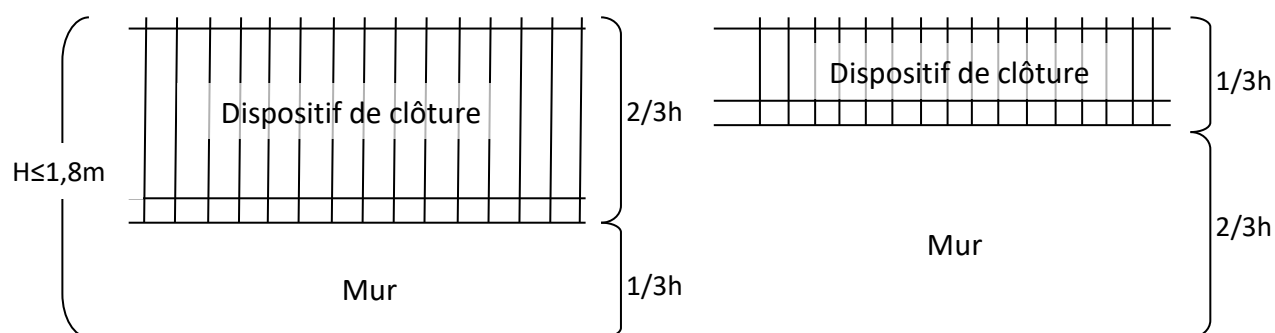
Les grilles et grillages devront être de teinte grise ou verte.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- soit d'un mur représentant 1/3 ou 2/3 de la hauteur totale de la clôture surmontée d'un dispositif de claire voie (grille, grillage, palissage bois, etc.). Une pleine hauteur du dispositif de clôture est possible ponctuellement, sur 1 mètre de long maximum, pour accompagner une ouverture (portail, passage, portillons...).



- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois, etc.)
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Clôtures en limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

La clôture pourra être composée :

- soit d'un mur représentant 1/3 ou 2/3 de la hauteur totale de la clôture surmontée d'un dispositif de claire voie (grille, grillage, palissage bois, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins.
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins,
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global ; il devra alors faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

ARTICLE UC 6 : Performances énergétiques et environnementales

Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé (panneaux solaires, photovoltaïques...).

Les performances énergétiques pourront également être recherchées à travers une bonne orientation du bâti favorisant, dans la mesure du possible, un ensoleillement optimisé.

ARTICLE UC 7 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

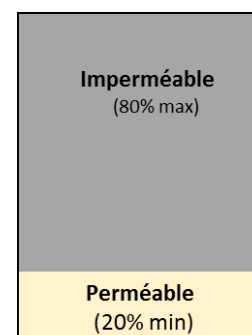
Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

En vue de limiter le ruissellement urbain, source de désordres hydrauliques à l'aval, tout aménagement doit limiter l'imperméabilisation de la parcelle (exemples : parking ou cheminement perméable, toitures végétalisées).

Les mesures de rétention devront faire l'objet d'un traitement paysager et bénéficier d'une insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti (exemples : noues, tranchées, bassins). Leur conception devra préférentiellement répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination.

Les surfaces perméables doivent représenter 20% minimum de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLU ne respecte pas ses règles.



Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Lors de la réalisation de lotissements (dès 5 lots) ou de groupes d'habitation (dès 5 logements), 5 % au minimum de l'emprise du terrain concerné devra être intégré au projet et aménagé en espace libre commun.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Plantations

La plantation des espèces végétales suivantes est interdite (espèces végétales invasives) :

- les jussies (*ludwigia peploides* et *ludwigia uruguayensis*) ;
- la renouée du Japon (*Fallopia japonica*) ;
- L'herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*).

Pour éviter la plantation d'espèces végétales invasives, il est conseillé de se référer à la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, publiée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

ARTICLE UC 8 : Stationnement

Les dispositions en termes de stationnement ne s'appliquent pas aux changements de destination.

Le stationnement des véhicules et vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UC 9 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

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 et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE UC 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Enfin, conformément à la rubrique 2.1.5.0 de l'article R214-1 du Code de l'Environnement, tout projet d'aménagement dont la surface du projet, augmentée de son bassin versant intercepté, est supérieure à 1 hectare, est soumis au dépôt d'un dossier loi sur l'eau à destination des services de l'Etat. Lorsque cette surface est supérieure à 20 ha, un dossier d'autorisation devra être constitué.

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

Réseaux d'électricité et de télécommunication

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

CHAPITRE 2. REGLEMENT DE LA ZONE UE

La zone Ue est une zone équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées suivant les règles propres aux secteurs de la zone

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits sur l'ensemble de la zone et ses secteurs :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité publique ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article Ue 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UE 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions sur l'ensemble de la zone et ses secteurs :

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat, de commerces, de bureaux et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat ;
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent Titre sous réserve des emprises et volumes initiaux dans le cas où ceux-ci ne sont pas autorisés dans la présente zone ;
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ne constituant pas une gêne pour le voisinage, nonobstant les dispositions des articles 4 à 14 ;
- En dehors des zones humides répertoriées en annexe, les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation, à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non)...

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 3 : Volumétrie des constructions

Constructions principales :

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Hauteur différente admise : Lorsque la construction s'implantera dans une "dent creuse" ou dans la continuité d'un front bâti, une hauteur égale à celle des immeubles riverains pourra être imposée ou autorisée (à 0,50m près).

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Dans les limites de hauteur fixée au paragraphe ci-dessus du présent article, une tolérance de 10% est admise lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Extensions et annexes :

Hors surélévation, la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions et annexes ne peut être supérieure à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à laquelle elles sont liées. Il en est de même pour la hauteur au faitage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4,50 mètres au point le plus haut.

ARTICLE UE 4 : Implantation des constructions

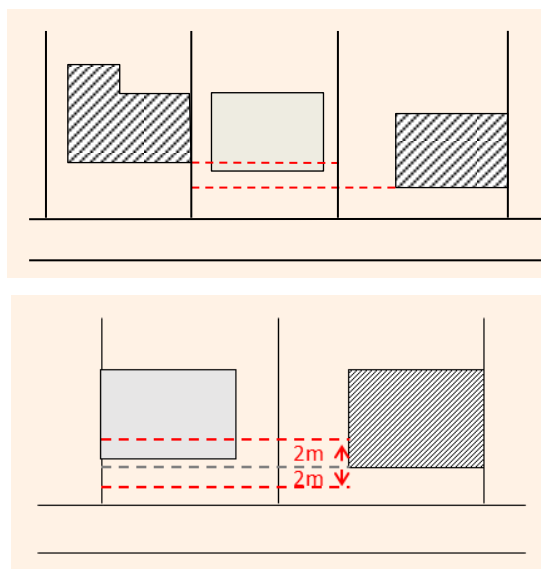
Constructions principales

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions s'implantant en seconde ligne d'une construction principale existante et aux opérations d'ensemble.

Cas général :

L'implantation des constructions principales sera autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes, en respectant la continuité du front de rue, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

En l'absence de construction voisine d'un côté ou de l'autre, l'implantation de la construction principale sera autorisée à ± 2 mètres de l'alignement de la façade de la construction voisine.



Cas particulier

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dans le cas d'une construction située à l'angle de deux rues, l'implantation de la construction pourra se définir par rapport à une seule de ces voies.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

En l'absence de construction voisine de part et d'autre, l'implantation de la construction principale n'est pas réglementée.

De plus, toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou à une distance minimale de 2 mètre.

Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Implantation des constructions par rapport au bâti à caractère patrimonial ou en pierre :

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 0 ou 4m du bâti en pierre ou en terre à caractère patrimonial.

ARTICLE UE 5 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

De façon générale, tout projet de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les dispositifs techniques (ventilation, antenne, parabole, caisson technique, panneaux photovoltaïques...) sont choisis et positionnés de manière à assurer leur intégration architecturale et paysagère.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Constructions nouvelles (dont extensions et annexes)

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les extensions, vérandas et annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale à laquelle elles sont rattachées.

Constructions principales et leurs extensions

Le volume principal de la construction devra être composé d'une toiture deux pans symétrique compris entre 35 et 50°. 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, garde-corps...

Les volumes secondaires pourront se composer :

- d'une toiture 1 ou 2 pans,
- d'une toiture terrasse dans la limite de 40m² d'emprise au sol.

A l'exception des toitures des vérandas et toitures-terrasses, les toitures seront couvertes par des ardoises de teintes naturelles, ou par du zinc de teinte proche de l'ardoise naturelle, ou végétalisées.

Les teintes dominantes des façades du volume principal de la construction devront être dans les tons pierre, les tons terre et/ou en bois de teinte naturelle (cf. dispositions générales du présent règlement). Les couleurs claires telles que la teinte blanche et gris clair sont interdites.

Annexes et leurs extensions

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Les annexes visibles depuis l'espace public seront couvertes par des ardoises naturelles, ou par du zinc ou du bac acier de teinte proche l'ardoise naturelle, ou elles seront végétalisées. Les teintes dominantes des façades devront s'apparenter aux tons pierre, aux tons terre et/ou au bois de teinte naturelle.

Pour les annexes non visibles depuis l'espace public, la tôle est interdite en façade. A l'exception des toitures terrasses, les toitures seront couvertes par des matériaux présentant une teinte proche de l'ardoise naturelle ou du bois, ou elles seront végétalisées.

Travaux sur constructions existantes et changements de destination de ces constructions

Bâti ancien traditionnel

Les réhabilitations et restauration du bâti ancien traditionnel doivent respecter les caractéristiques architecturales originelles des façades et toitures, et présenter des teintes similaires aux teintes originelles.

Le maintien des façades en pierres devra être privilégié. En cas de nécessité technique, les enduits à la chaux sont autorisés, ils devront respecter les teintes inscrites dans les dispositions générales de ce présent règlement.

Autres constructions existantes

Les travaux sur bâti existant doivent respecter les dispositions s'appliquant aux constructions nouvelles, ou reprendre les matériaux et teintes du bâti.

Clôtures

Sont interdits les murs en parpaings ou briques non enduits, les plaques de béton brut.

La plantation de haies mono-spécifiques de lauriers-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...) est interdite.

Les grilles et grillages devront être de teinte grise ou verte.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

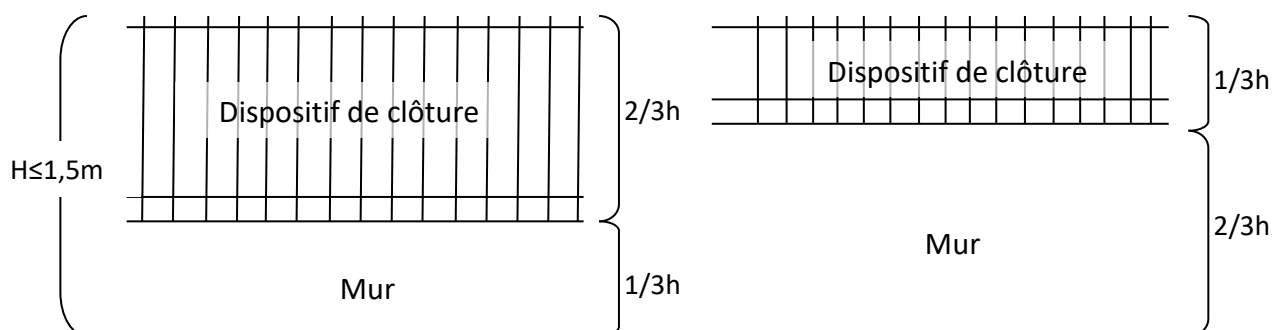
Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures, sur les voies publiques :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- soit d'un mur représentant 1/3 ou 2/3 de la hauteur totale de la clôture surmontée d'un dispositif de claire voie (grille, grillage, palissage bois, etc.). Une pleine hauteur du dispositif de clôture est possible ponctuellement, sur 1 mètre de long maximum, pour accompagner une ouverture (portail, passage, portillons...).



- soit d'un dispositif de claire-voie (grille, grillage, bois, etc.), qui pourra être doublé d'une haie vive qui participera visuellement à la trame verte de la commune, ainsi qu'au passage de la petite faune entre les espaces privés et les espaces publics.

Clôtures en limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

La clôture pourra être composée :

- soit d'un mur représentant 1/3 ou 2/3 de la hauteur totale de la clôture surmontée d'un dispositif de claire voie (grille, grillage, palissage bois, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins.
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, qui pourra être doublé d'une haie vive qui participera visuellement à la trame verte de la commune, ainsi qu'au passage de la petite faune entre les espaces privés et les espaces publics.
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global ; il devra alors faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

ARTICLE UE 6 : Performances énergétiques et environnementales

Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé.

Les performances énergétiques pourront également être recherchées à travers une bonne orientation du bâti favorisant, dans la mesure du possible, un ensoleillement optimisé.

ARTICLE UE 7 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

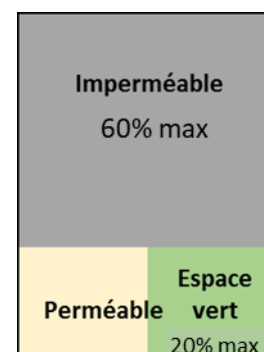
Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

En vue de limiter le ruissellement urbain, source de désordres hydrauliques à l'aval, tout aménagement doit limiter l'imperméabilisation de la parcelle (exemples : parking ou cheminement perméable, toitures végétalisées).

Les mesures de rétention devront faire l'objet d'un traitement paysager et bénéficier d'une insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti (exemples : noues, tranchées, bassins). Leur conception devra préférentiellement répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination.

Les surfaces perméables doivent représenter 40% minimum de l'unité foncière, dont la moitié sera traitée en espaces verts. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLU ne respecte pas ses règles, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.



Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Lors de la réalisation de lotissements (dès 5 lots) ou de groupes d'habitation (dès 5 logements), 5 % au minimum de l'emprise du terrain concerné devra être intégré au projet et aménagé en espace libre commun.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Plantations

La plantation des espèces végétales suivantes est interdite (espèces végétales invasives) :

- les jussies (*ludwigia peploides* et *ludwigia uruguayensis*) ;
- la renouée du Japon (*Fallopia japonica*) ;
- L'herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*).

Pour éviter la plantation d'espèces végétales invasives, il est conseillé de se référer à la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, publiée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent un arbre à haute tige pour 4 emplacements de stationnement en aérien.

Les lotissements ou permis valant division d'une superficie supérieure à un hectare devront comporter 10 % d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 800 m² d'un seul tenant.

Haies et boisements à conserver :

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1 (7°) sont des haies ou espaces boisés qui devront être conservés.

Toutefois, des défrichements ponctuels pourront être autorisés pour des travaux d'infrastructure (excepté la création d'aires de stationnement) ou la mise en valeur de ces espaces. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

La plantation des espèces végétales suivantes est interdite (espèces végétales invasives) :

- les jussies (*Ludwigia peploides* et *Ludwigia uruguayensis*) ;
- la renouée du Japon (*Fallopia japonica*) ;
- L'herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*).

Pour éviter la plantation d'espèces végétales invasives, il est conseillé de se référer à la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, publiée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

ARTICLE UE 8 : Stationnement

De façon générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré hors des voies publiques.

1 place par logement en immeuble collectif et deux places pour des logements individuels.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, création d'une place de stationnement par tranche de trois logements.

Pour favoriser la perméabilité des sols, les stationnements non couverts pourront bénéficier de revêtements poreux (béton gazon ou pavés drainants).

Solutions alternatives

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 m à compter du projet, dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme ;
- soit par la création effective des emplacements manquants sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération ;
- soit en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Stationnement des vélos :

Il devra être prévu au minimum :

- 1 place vélo sécurisée et couverte par logement

- 1 place vélo sécurisée avec dispositif fixe d'attache par activité,
- 5 places vélo sécurisées avec dispositif fixe d'attache par équipement.

Le stationnement devra se situer à proximité de l'entrée principale du bâtiment.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE 9 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies à créer

Les voies devront présenter des caractéristiques dimensionnelles qui permettent l'accès aux véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sur une voie ouverte à la circulation. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et activités à desservir.

ARTICLE UE 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

Divers

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à un projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

Assainissement

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau collectif correspondant existe, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, en conformité avec les réglementations en vigueur, sont encouragées.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales (décantation, déshuilage etc.) pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des usages du site.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou éventuellement pour en limiter les débits.

Enfin, conformément à la rubrique 2.1.5.0 de l'article R214-1 du Code de l'Environnement, tout projet d'aménagement dont la surface du projet, augmentée de son bassin versant intercepté, est supérieure à 1 hectare, est soumis au dépôt d'un dossier loi sur l'eau à destination des services de l'Etat. Lorsque cette surface est supérieure à 20 ha, un dossier d'autorisation devra être constitué.

CHAPITRE 3. REGLEMENT DE LA ZONE UA

La zone UA correspond à un secteur d'activités.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits sur l'ensemble de la zone et ses secteurs :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les lotissements à usage principal d'habitation ;
- Les constructions à destination d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article UA 2 ;
- Les installations classées soumises à autorisation
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés ;
- Les terrains aménagés pour le camping ;
- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sport ouverts au public.

ARTICLE UA 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Sont admis, sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site et soumis à conditions particulières :

- la construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage d'activités.
- Le commerce de détail à condition d'être une activité secondaire liée à une activité de production sur la zone d'activité ; La fréquentation liée à ce commerce ne devra pas perturber l'organisation fonctionnelle du site.
- Les logements de gardiennage intégrés au bâtiment d'activité, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'activité. Elles ne peuvent excéder 50m² de surface de plancher ;
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect des emprises et volumes initiaux ;
- La construction de bâtiments annexes dans les limites fixées par le règlement ;
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 4 à 14 ;
- Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être nécessaires aux usages et affectations des sols, constructions et activités admises dans la zone.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 3 : Volumétrie des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 12 mètres au faitage.

Hauteur différente admise :

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues, silos, tour de manœuvre.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE UA 4 : Implantation des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Par rapport aux voies et emprise publiques

Cas général :

Les constructions s'implanteront à 15 m minimum de l'alignement de la RD 76 et à 5 m minimum de la RD 275.

Cas particulier :

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'envahissement des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

Par rapport aux limites séparatives

Le bâtiment pourra être implanté en limite séparative. Dans le cas où le bâtiment n'est pas implanté en limite séparative il devra observer une marge de recul de 2m.

Implantations différentes

Les dispositions de cet article 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 de la limite séparative.

Nonobstant les dispositions des paragraphes précédents, lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.

ARTICLE UA 5 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

De façon générale, tout projet de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Constructions

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Façades : matériaux, enduits et enseignes

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les bâtiments seront obligatoirement de couleur mate et plutôt foncée tant pour les parties verticales que pour les toitures.

Les enseignes pourront être peintes sur les façades sans jamais être ni au-dessus des toits ni établies sur mâts.

La pollution lumineuse est néfaste pour la faune et la flore locale. Pour éviter toute pollution lumineuse, les enseignes lumineuses sont interdites.

Les dispositifs techniques devront être les plus discrets possibles.

Couvertures, toitures

Sont autorisées les toitures terrasses, partielles ou totales et les toitures à faible pente.

Les autres toitures devront s'inscrire dans un volume à 45° à partir des façades. 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, garde-corps...).

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture (encastrement obligatoire des châssis) et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Clôtures

La hauteur totale ne devra pas dépasser 2 m excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de 2,30 m.

Les clôtures seront constituées d'un grillage dans les tons verts ou gris, fixé sur des potelets de même teinte.

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.

ARTICLE UA 6 : Performances énergétiques et environnementales

Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est fortement encouragé.

La production d'énergies renouvelables serait bénéfique du fait de la surface de toiture importante des bâtiments d'activités.

ARTICLE UA 7 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

En vue de limiter le ruissellement urbain, source de désordres hydrauliques à l'aval, tout aménagement doit limiter l'imperméabilisation de la parcelle (exemples : parking ou cheminement perméable, toitures végétalisées).

Les mesures de rétention devront faire l'objet d'un traitement paysager et bénéficier d'une insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti (exemples : noues, tranchées, bassins). Leur conception devra préférentiellement répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 20% par rapport à la surface de la parcelle

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Lors de la réalisation de lotissements (dès 5 lots) ou de groupes d'habitation (dès 5 logements), 5 % au minimum de l'emprise du terrain concerné devra être intégré au projet et aménagé en espace libre commun.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Plantations

La plantation des espèces végétales suivantes est interdite (espèces végétales invasives) :

- les jussies (*Ludwigia peploides* et *Ludwigia uruguayensis*) ;
- la renouée du Japon (*Fallopia japonica*) ;
- L'herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*).

Pour éviter la plantation d'espèces végétales invasives, il est conseillé de se référer à la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, publiée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

A l'intérieur de la zone et pour l'implantation de tout bâtiment, des plantations pourront être imposées afin d'intégrer le bâti de cette zone à son environnement. Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent un arbre à haute tige pour 4 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont entourées de haies ou de plantes arbustives.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche, même incomplète, de 300 m² d'espaces paysagers.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

La plantation des espèces végétales suivantes est interdite (espèces végétales invasives) :

- les jussies (*ludwigia peploides* et *ludwigia uruguayensis*) ;
- la renouée du Japon (*Fallopia japonica*) ;
- L'herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*).

Pour éviter la plantation d'espèces végétales invasives, il est conseillé de se référer à la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, publiée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

Haies et boisements à conserver

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme sont des haies ou espaces boisés qui devront être conservés. Toutefois, des défrichements ponctuels pourront être autorisés pour des travaux d'infrastructure (excepté la création d'aires de stationnement) ou la mise en valeur de ces espaces. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

ARTICLE UA 8 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Des espaces pour le stationnement des véhicules de transport et de livraison sont à aménager, ils devront correspondre aux besoins et installations de l'activité.

Les espaces de stationnement pourront être mutualisés.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA 9 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies à créer

Les voies devront présenter des caractéristiques dimensionnelles qui permettent l'accès aux véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sur une voie ouverte à la circulation. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et activités à desservir.

ARTICLE UA 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

Divers

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à un projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

Assainissement

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau collectif correspondant existe, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, en conformité avec les réglementations en vigueur, sont encouragées.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales (décantation, déshuilage etc.) pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des usages du site.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou éventuellement pour en limiter les débits.

Enfin, conformément à la rubrique 2.1.5.0 de l'article R214-1 du Code de l'Environnement, tout projet d'aménagement dont la surface du projet, augmentée de son bassin versant intercepté, est supérieure à 1

hectare, est soumis au dépôt d'un dossier loi sur l'eau à destination des services de l'Etat. Lorsque cette surface est supérieure à 20 ha, un dossier d'autorisation devra être constitué.

Réseaux de télécommunication et d'électricité

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

CHAPITRE 4. REGLEMENT DE LA ZONE UL

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UL 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits l'ensemble des destinations non autorisées à l'article UL2.

ARTICLE UL 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions sur l'ensemble de la zone et ses secteurs :

- Les équipements publics
- Les parcs de stationnements
- Les dépôts de toute nature à condition d'être liés à une activité admise dans la zone ou à une occupation temporaire liée à un chantier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être nécessaires aux usages et affectations des sols, constructions et activités admises dans la zone.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UL 3 : Volumétrie des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 14 mètres au faitage.

ARTICLE UL 4 : Implantation des constructions

Sans objet.

ARTICLE UL 5 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

De façon générale, tout projet de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre sur voies et espaces publics et à 2 mètres pour les autres limites.

Règles générales :

Sont interdits les murs en parpaings ou briques non enduits, les plaques de béton brut.

La plantation de haies mono-spécifiques de lauriers-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...)

Les grilles et grillages devront être de teinte grise ou verte.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- soit d'un mur représentant 1/3 ou 2/3 de la hauteur totale de la clôture surmontée d'un dispositif de claire voie (grille, grillage, palissage bois, etc.). Une pleine hauteur du dispositif de clôture est possible ponctuellement, sur 1 mètre de long maximum, pour accompagner une ouverture (portail, passage, portillons...).

- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois, etc.)

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Clôtures en limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

ARTICLE UL 6 : Performances énergétiques et environnementales

Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé (panneaux solaires, photovoltaïques, éoliennes...).

ARTICLE UL 7 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

En vue de limiter le ruissellement urbain, source de désordres hydrauliques à l'aval, tout aménagement doit limiter l'imperméabilisation de la parcelle (exemples : parking ou cheminement perméable, toitures végétalisées).

Les mesures de rétention devront faire l'objet d'un traitement paysager et bénéficier d'une insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti (exemples : noues, tranchées, bassins). Leur conception devra préférentiellement répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Lors de la réalisation de lotissements (dès 5 lots) ou de groupes d'habitation (dès 5 logements), 5 % au minimum de l'emprise du terrain concerné devra être intégré au projet et aménagé en espace libre commun.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Plantations

La plantation des espèces végétales suivantes est interdite (espèces végétales invasives) :

- les jussies (*Ludwigia peploides* et *Ludwigia uruguayensis*) ;
- la renouée du Japon (*Fallopia japonica*) ;
- L'herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*).

Pour éviter la plantation d'espèces végétales invasives, il est conseillé de se référer à la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, publiée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

Les espaces de stationnements devront être accompagnés de plantations pouvant assurer son insertion paysagère et favoriser une bonne gestion des eaux de ruissellement.

ARTICLE UL 8 : Stationnement

Les capacités de stationnement pourront être mutualisées.

Stationnement automobile :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré hors des voies publiques.

Stationnement des vélos :

- Le stationnement des vélos doit être proche de l'entrée principale des bâtiments et visible.
- Ils devront correspondre aux besoins des constructions et installations.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UL 9 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies à créer

Les voies devront présenter des caractéristiques dimensionnelles qui permettent l'accès aux véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sur une voie ouverte à la circulation. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et activités à desservir.

ARTICLE UL 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

Divers

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à un projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

Assainissement

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau collectif correspondant existe, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, en conformité avec les réglementations en vigueur, sont encouragées.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales (décantation, déshuilage etc.) pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des usages du site.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou éventuellement pour en limiter les débits.

Enfin, conformément à la rubrique 2.1.5.0 de l'article R214-1 du Code de l'Environnement, tout projet d'aménagement dont la surface du projet, augmentée de son bassin versant intercepté, est supérieure à 1 hectare, est soumis au dépôt d'un dossier loi sur l'eau à destination des services de l'Etat. Lorsque cette surface est supérieure à 20 ha, un dossier d'autorisation devra être constitué.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

CHAPITRE 1. REGLEMENT DE LA ZONE AUE

La zone 1AUE est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone Ue ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies les règles de construction applicables aux zones 1AUE portées au plan sont celles des zones Ue.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AUE 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits sur l'ensemble de la zone et ses secteurs les types d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisées à l'article AUE2

ARTICLE AUE 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Sont admis, sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site conformément à celle de la zone Ue :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services dans la mesure où celles-ci ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- L'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination ;
- la construction d'annexes, l'aménagement et/ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ;

- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect des emprises et volumes initiaux ;
- en dehors des zones humides répertoriées en annexe, les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions admises dans la présente zone et de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisées à ce titre ainsi que pour la réalisation de piscines privées (couvertes ou non) et des infrastructures routières.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUE 3 : Volumétrie des constructions

Les règles applicables sont celles de la zone **Ue**.

ARTICLE UE 4 : Implantation des constructions

Les règles applicables sont celles de la zone **Ue**.

ARTICLE AUE 5 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les règles applicables sont celles de la zone **Ue**.

ARTICLE AUE 6 : Performances énergétiques et environnementales

Les règles applicables sont celles de la zone **Ue**.

ARTICLE AUE 7 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles applicables sont celles de la zone **Ue**.

ARTICLE AUE 8 : Stationnement

Les règles applicables sont celles de la zone **Ue**.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AUE 9 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles applicables sont celles de la zone **Ue**.

ARTICLE AUE 10 : Desserte par les réseaux

Les règles applicables sont celles de la zone **Ue**.

CHAPITRE 2. REGLEMENT DE LA ZONE AUA

LES REGLES APPLICABLES SONT CELLES DE LA ZONE UA

CHAPITRE 3. REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 2AU 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits tous les usages et affectation des sols, constructions et activités, hormis ceux mentionnés à l'article 2AU 2

ARTICLE 2AU 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Sont admis sur l'ensemble de la zone et ses secteurs, à condition qu'ils ne compromettent pas les possibilités d'utilisation future du secteur à des fins urbaines :

- Les installations, affouillements et exhaussements de sol, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'exploitation agricole.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU 3 : Volumétrie des constructions

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 : Implantation des constructions

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Sans objet.

ARTICLE 2UA 6 : Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE 2AU 7 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

ARTICLE 2AU 8 : Stationnement

Sans objet.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 9 : Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- L'installation de panneaux photovoltaïques au sol
- Toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visées à l'article 2AU 2.

ARTICLE A 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Sont admis sur l'ensemble de la zone et ses secteurs, à condition qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les **constructions, extensions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** ou au **stockage et à l'entretien de matériel agricole** par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les **constructions à destination d'habitation lorsqu'une exploitation agricole nécessite une présence permanente** au regard de la taille et de la nature de l'activité. La construction devra être attenante à un des bâtiments de l'exploitation nécessitant une présence permanente. L'exploitation doit être existante à la date du dépôt de la demande et dans la limite d'un logement par site d'exploitation ;
- Les **constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Le **changement de destination des bâtiments désignés** sur le plan de zonage dans le cadre de la **diversification de l'exploitation agricole** (gîte à la ferme, ferme pédagogique, ...) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurent accessoire. Ce changement de destination est autorisé dans la mesure où il respecte une distance

d'éloignement de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments et installations agricoles d'une autre exploitation en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;

- Le **changement de destination des bâtiments désignés** sur le plan de zonage. Ce changement de destination est autorisé dans la mesure où il respecte une distance d'éloignement de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments et installations agricoles d'une exploitation en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Les **extensions limitées et annexes des bâtiments d'habitation existants** ; Les extensions et annexes ne pourront pas créer de nouveaux logements.
- Les **constructions, installations et aménagements nécessaires à des équipements collectifs** et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La **reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre**, nonobstant les dispositions des articles 3 à 10 du présent chapitre, sous réserve des emprises et hauteurs initiales dans le cas où ceux-ci ne sont pas autorisés dans la présente zone ;
- en dehors des zones humides répertoriées en annexe, les **affouillements et exhaussements du sol** pour la réalisation de constructions admises dans la présente zone et de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à l'assainissement ou à l'irrigation et autorisées à ce titre et des infrastructures routières.
- en dehors des zones humides les **dépôts de toute nature** à condition d'être liés à une activité admise dans la zone ou à une occupation temporaire liée à un chantier ;

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les nouvelles constructions situées au sein des ouvertures sur le grand paysage devront attacher une importance particulière à leur implantation et aux choix des matériaux, afin de s'intégrer dans le paysage environnant.

ARTICLE A 3 : Volumétrie des constructions

Le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage doit se faire dans le volume existant à la date d'approbation du PLU.

Hauteurs

Bâtiments agricoles : La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 14mètres au point le plus haut. (hors ouvrages spécifiques type silos, cheminées...)

Habitations liées aux exploitations agricoles : La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

Hors surélévation, la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions et annexes ne peut être supérieure à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à laquelle elles sont liées. Il en est de même pour la hauteur au faitage.

La hauteur, des abris de jardins est fixée à 3,50m.

Emprise au sol

Constructions d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles

La surface de plancher des constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ne pourra excéder 150 m².

Extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants (hors exploitation agricole)

Les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront excéder 50 m² d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les bâtiments d'habitations ayant une superficie inférieure à 50m², les extensions seront limitées à 40% de la surface du bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU ne pourra excéder 60 m².

ARTICLE A 4 : Implantation des constructions

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou à une distance minimale de 2 mètre.

Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Implantation des constructions par rapport au bâti à caractère patrimonial ou en pierre :

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 0 ou 4m du bâti en pierre ou en terre à caractère patrimonial.

Constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole

Les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées en priorité en continuité d'habitations existantes. A défaut, elles devront s'implanter à moins de 50 mètres du bâtiment technique agricole auquel elles sont liées, sauf contrainte réglementaire. Les constructions devront respecter une distance d'éloignement de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments et installations agricoles d'une

autre exploitation en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. Dans tous les cas, l'implantation de la construction ne devra pas favoriser la dispersion de l'urbanisation ou le mitage.

Extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants

Les extensions des bâtiments d'habitation existants et annexes de ces bâtiments devront respecter une distance d'éloignement de 100 mètres vis-à-vis de toute exploitation agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Toutefois, pour les bâtiments d'habitation existant ne respectant pas l'interdistance de 100 mètres définie ci-dessus, les extensions et annexes pourront être autorisées sous réserve de ne pas réduire l'interdistance existante.

Les annexes des bâtiments d'habitation existant à l'approbation du PLU doivent s'implanter à moins de 15 mètres de ces bâtiments.

Implantation des constructions au sein des ouvertures sur le grand paysage identifiées au règlement graphique :

A l'exception des constructions nécessitant une distance par rapport aux tiers, les constructions devront être implantées en proximité avec un espace bâti existant. En cas d'impossibilité technique avérée, les constructions devront se rattacher aux éléments existants qui structurent le paysage (Végétation existante, chemins, etc.

Les constructions devront être adaptées à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées. Les sens de faitages devront s'inscrire parallèlement aux courbes de niveaux.

ARTICLE A 5 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

De façon générale, tout projet de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les dispositifs techniques (ventilation, antenne, parabole, caisson technique, panneaux photovoltaïques...) sont choisis et positionnés de manière à assurer leur intégration architecturale et paysagère.

Bâtiments agricoles et artisanaux

Le blanc et les couleurs claires sont interdits en façade et toiture.

Constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole

Constructions principales et leurs extensions

Le volume principal des constructions devra être couvert par une toiture à 2 pans symétriques, avec des pentes comprises entre 35° et 45°, ou identique à la construction à laquelle il s'adosse. La toiture du volume principal devra être couverte par des ardoises.

Les façades du volume principal de la construction devront être en tons pierre, en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les couleurs claires telles que la teinte blanche et gris clair sont interdites.

A l'exception des toitures des vérandas, les toitures des volumes secondaires seront couvertes par des ardoises ou du zinc de teinte similaire à l'ardoise naturelle.

Annexes et leurs extensions

Les annexes visibles depuis l'espace public seront couvertes par des ardoises, du zinc ou du bac acier de teinte similaire à l'ardoise. Leurs façades devront être en tons pierre, en tons terre et/ou en bois.

Extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants

Les extensions, vérandas et annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale à laquelle elles sont rattachées.

Les teintes dominantes des façades du volume principal de la construction devront être en tons pierre, en tons terre et/ou en bois.

A l'exception des toitures des vérandas, les toitures seront couvertes par des ardoises naturelles ou du zinc de teinte similaire à l'ardoise naturelle, ou végétalisées. Le bois est également autorisé pour les annexes.

Annexes et leurs extensions

Les annexes visibles depuis l'espace public seront couvertes par des ardoises, du zinc ou du bac acier de teinte similaire à l'ardoise. Leurs façades devront être en tons pierre, en tons terre et/ou en bois.

Travaux sur constructions existantes et changements de destination de ces constructions

Bâti ancien traditionnel

Les réhabilitations et restauration du bâti ancien traditionnel doivent respecter les caractéristiques architecturales originelles des façades et toitures, et présenter des teintes similaires aux teintes originelles.

Le maintien des façades en pierres devra être privilégié. Dans le cas de nécessité technique, un enduit à la chaux pourra être réalisé, celui-ci devra respecter les teintes indiquées dans les dispositions générales du présent règlement.

Autres constructions existantes

Les travaux sur bâti existant doivent respecter les dispositions s'appliquant aux extensions et annexes, ou reprendre les matériaux et teintes du bâti existant.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Le blanc et les couleurs claires sont interdits. Les grilles et grillages devront être de teinte grise ou verte.

Sont interdits :

- Les clôtures opaques pleines en PVC ou plaques béton
- La plantation de haies mono-spécifiques de lauriers-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...)

ARTICLE A 6 : Performances énergétiques et environnementales

Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé (panneaux solaires, photovoltaïques, éoliennes...).

Les performances énergétiques pourront également être recherchées à travers une bonne orientation du bâti favorisant, dans la mesure du possible, un ensoleillement optimisé.

ARTICLE A 7 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

En vue de limiter le ruissellement urbain, source de désordres hydrauliques à l'aval, tout aménagement doit limiter l'imperméabilisation de la parcelle (exemples : parking ou cheminement perméable, toitures végétalisées).

Les mesures de rétention devront faire l'objet d'un traitement paysager et bénéficier d'une insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti (exemples : noues, tranchées, bassins). Leur conception devra préférentiellement répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Lors de la réalisation de lotissements (dès 5 lots) ou de groupes d'habitation (dès 5 logements), 5 % au minimum de l'emprise du terrain concerné devra être intégré au projet et aménagé en espace libre commun.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Plantations

La plantation des espèces végétales suivantes est interdite (espèces végétales invasives) :

- les jussies (*ludwigia peploides* et *ludwigia uruguayensis*) ;
- la renouée du Japon (*Fallopia japonica*) ;
- L'herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*).

Pour éviter la plantation d'espèces végétales invasives, il est conseillé de se référer à la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, publiée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

ARTICLE A 8 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Les espaces de stationnement pourront être mutualisés.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A 9 : Desserte par les voies publiques ou privées**Accès**

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sur une voie ouverte à la circulation. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et activités à desservir.

ARTICLE A 10 : Desserte par les réseaux**Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

Néanmoins, en cas d'éloignement excessif du réseau, l'alimentation par forage équipé de filtres rendant l'eau consommable pourra être autorisée.

Divers

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à un projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être soumis à effacement à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

Assainissement

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Les services compétents devront être consultés.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1. REGLEMENT DE LA ZONE Na

La zone Na est un espace naturel constitué d'un paysage sensible à usage d'activité, où se trouvent certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone d'activité ou en zone urbaine.

On y trouve un secteur NAc où la nature du sous sol donne vocation à son exploitation. La recherche minière, les mines et les carrières y sont autorisées ainsi que les constructions et installations annexes directement liées et nécessaires à leur exploitation.

On y trouve également un secteur Naf réservé au maintien, à la mise aux normes et à la modernisation de l'activité de récupération de métaux existante.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE Na 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non autorisées à l'article Na2.

ARTICLE Na 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Dans le secteur **Nac** sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture et l'extension de carrières à condition que leur mode d'exploitation et de remise en état fixés par l'autorisation d'ouverture permettent la réutilisation des terrains ;
- les constructions et installations annexes directement liées et nécessaires à leur exploitation ;
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) et ne constituant pas une gêne pour l'environnement.

Dans le secteur **Naf** sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- le maintien, la mise aux normes et la modernisation de l'activité de récupération de métaux existante, dans une optique de retour des terrains à l'état naturel ;
- les constructions et installations annexes directement liées et nécessaires à son exploitation ;

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) et ne constituant pas une gêne pour l'environnement.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Na 3 : Volumétrie des constructions

Hauteurs

Il n'est pas fixé de règles particulières, sauf en zone Naf où la hauteur des constructions devra être fixée en fonction de l'insertion dans le site avec un maximum de 6 m à l'égout du toit.

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

Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE Na 4 : Implantation des constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE Na 5 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Travaux sur constructions existantes et changements de destination de ces constructions

Bâti ancien traditionnel

Les réhabilitations et restauration du bâti ancien traditionnel doivent respecter les caractéristiques architecturales originelles des façades et toitures, et présenter des teintes similaires aux teintes originelles.

Le maintien des façades en pierres devra être privilégié. Dans le cas de nécessité technique, un enduit à la chaux pourra être réalisé, celui-ci devra respecter les teintes indiquées dans les dispositions générales du présent règlement.

Autres constructions existantes

Les travaux sur bâti existant doivent respecter les dispositions s'appliquant aux extensions et annexes, ou reprendre les matériaux et teintes du bâti existant.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Le blanc et les couleurs claires sont interdits. Les grilles et grillages devront être de teinte grise ou verte.

Sont interdits :

- Les clôtures opaques pleines en PVC ou plaques béton
- La plantation de haies mono-spécifiques de lauriers-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...)

ARTICLE Na 6 : Performances énergétiques et environnementales

Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé (panneaux solaires, photovoltaïques, éoliennes...).

Les performances énergétiques pourront également être recherchées à travers une bonne orientation du bâti favorisant, dans la mesure du possible, un ensoleillement optimisé.

ARTICLE Na 7 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

En vue de limiter le ruissellement urbain, source de désordres hydrauliques à l'aval, tout aménagement doit limiter l'imperméabilisation de la parcelle (exemples : parking ou cheminement perméable, toitures végétalisées).

Les mesures de rétention devront faire l'objet d'un traitement paysager et bénéficier d'une insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti (exemples : noues, tranchées, bassins). Leur conception devra préférentiellement répondre à des usages ludiques ou d'agréments compatibles avec leur destination.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Lors de la réalisation de lotissements (dès 5 lots) ou de groupes d'habitation (dès 5 logements), 5 % au minimum de l'emprise du terrain concerné devra être intégré au projet et aménagé en espace libre commun.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Plantations

La plantation des espèces végétales suivantes est interdite (espèces végétales invasives) :

- les jussies (*Ludwigia peploides* et *Ludwigia uruguayensis*) ;
- la renouée du Japon (*Fallopia japonica*) ;
- L'herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*).

Pour éviter la plantation d'espèces végétales invasives, il est conseillé de se référer à la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, publiée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

ARTICLE Na 8 : Stationnement

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

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE Na 9 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous ;

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 et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Na 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

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. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et notamment les arrêtés du 6 mai 1996.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau.

Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

Réseaux de télécommunication et d'électricité

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

CHAPITRE 2. REGLEMENT DE LA ZONE NL

La zone NL est un espace naturel pouvant recevoir, sous réserve d'intégration dans l'environnement, des installations sportives, des activités de loisirs, de détente et de plein air, de maîtrise d'ouvrage communale.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE NL 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits tous les usages, affectation des sols et constructions, hormis ceux mentionnés à l'article NL2.

ARTICLE NL 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Sont admis sur l'ensemble de la zone et ses secteurs, à condition qu'il respecte le **Plan de prévention des risques de submersion marine du Marais de Dol** :

- les aires de jeux et de sports, ainsi que les bâtiments liés à la pratique du sport ;
- les équipements de loisirs et de détente et constructions et installations directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, vestiaires, aire de stationnement...) ;
- l'aménagement de terrains de campings de moins de 50 emplacements sans habitations légères de loisirs ainsi que les bâtiments destinés aux services communs de ces installations ;
- l'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ne constituant pas une gêne pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
- les aires de stationnement, sans aménagement lourd, nécessaires à la pratique de l'activité de loisir et sous réserve d'une insertion à l'environnement.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NL 3 : Volumétrie des constructions

Hauteurs

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 10 m.

Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NL 4 : Implantation des constructions

Sans objet

ARTICLE NL 5 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE NL 6 : Performances énergétiques et environnementales

Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé (panneaux solaires, photovoltaïques, éoliennes...).

Les performances énergétiques pourront également être recherchées à travers une bonne orientation du bâti favorisant, dans la mesure du possible, un ensoleillement optimisé.

ARTICLE NL 7 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

En vue de limiter le ruissellement urbain, source de désordres hydrauliques à l'aval, tout aménagement doit limiter l'imperméabilisation de la parcelle (exemples : parking ou cheminement perméable, toitures végétalisées).

Les mesures de rétention devront faire l'objet d'un traitement paysager et bénéficier d'une insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti (exemples : noues, tranchées, bassins). Leur conception devra préférentiellement répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Lors de la réalisation de lotissements (dès 5 lots) ou de groupes d'habitation (dès 5 logements), 5 % au minimum de l'emprise du terrain concerné devra être intégré au projet et aménagé en espace libre commun.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Plantations

La plantation des espèces végétales suivantes est interdite (espèces végétales invasives) :

- les jussies (*ludwigia peploides* et *ludwigia uruguayensis*) ;
- la renouée du Japon (*Fallopia japonica*) ;
- L'herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*).

Pour éviter la plantation d'espèces végétales invasives, il est conseillé de se référer à la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, publiée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

ARTICLE NL 8 : Stationnement

Les aires naturelles de stationnement, sans aménagement lourd, des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations devront être assuré en dehors des voies publiques.

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

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NL 9 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sur une voie ouverte à la circulation. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et activités à desservir.

ARTICLE NL 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'envahissement des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

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. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et notamment les arrêtés du 6 mai 1996.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau.

Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

Réseaux de télécommunication et d'électricité

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

CHAPITRE 3. REGLEMENT DE LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment de submersion marine.*

Le développement des activités agricoles existantes y reste possible dans la limite du respect du plan de prévention des risques de submersion marine du Marais de Dol, et des zones humides.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits tous les usages, affectation des sols et constructions, hormis ceux mentionnés à l'article N2.

ARTICLE N 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Sont admis sur l'ensemble de la zone et ses secteurs, à condition :

- qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole, pastorale ou forestière, la qualité paysagère du site ou l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques
- qu'il **respecte le Plan de prévention des risques de submersion marine du Marais de Dol.**
 - Les travaux nécessaires à la lutte contre la submersion marine.
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exploitation agricole ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la conservation, la restauration ou la création de zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampons à sec) ;
 - Les constructions et installations d'intérêt général strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces sur lesquels ils sont implantés (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, passerelles ...) ;

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation ;
- Le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;
- Les extensions limitées et annexes des bâtiments d'habitation existants, à condition de s'implanter sur la même unité foncière que ces bâtiments ; Les extensions et annexes ne pourront pas créer de nouveaux logements.
- Les constructions, extensions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, à la date d'approbation du PLU, en secteur N;
- Les constructions à destination d'habitation lorsqu'une exploitation agricole nécessite une présence permanente au regard de la taille et de la nature de l'activité. L'exploitation doit être existante à la date du dépôt de la demande et dans la limite d'un logement par site d'exploitation ;

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 3 : Volumétrie des constructions

Le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage doit se faire dans le volume existant à la date d'approbation du PLU.

Hauteurs

Bâtiments agricoles : La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 14mètres au point le plus haut. (hors ouvrages spécifiques type silos, cheminées...)

La hauteur maximale des autres constructions devra être fixée en fonction de l'insertion dans le site avec un maximum de 6m à l'égout du toit, exemption faite des abris de jardin et pour animaux dont la hauteur maximale est fixée à 3,50m.

Hors surélévation, la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions et annexes ne peut être supérieure à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à laquelle elles sont liées. Il en est de même pour la hauteur au faitage.

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

Emprise au sol

Constructions d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles

La surface de plancher des constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ne pourra excéder 150 m².

Extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants (hors exploitation agricole)

Les extensions des bâtiments d'habitation ne pourront excéder 50 m² d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les bâtiments d'habitations ayant une superficie inférieure à 50m², les extensions seront limitées à 40% de la surface du bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU ne pourra excéder 60 m².

ARTICLE N 4 : Implantation des constructions

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou à une distance minimale de 2 mètre.

Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Implantation des constructions par rapport au bâti à caractère patrimonial ou en pierre :

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 0 ou 4m du bâti en pierre ou en terre à caractère patrimonial.

Constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole

Les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées en priorité en continuité d'habitations existantes. A défaut, elles devront s'implanter à moins de 50 mètres du bâtiment technique agricole auquel elles sont liées, sauf contrainte réglementaire. Les constructions devront respecter une distance d'éloignement de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments et installations agricoles d'une autre exploitation en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. Dans tous les cas, l'implantation de la construction ne devra pas favoriser la dispersion de l'urbanisation ou le mitage.

Constructions nécessaires à l'exploitation agricole

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées en priorité en continuité des bâtiments existants. A défaut, elles devront s'implanter sur la même entité foncière que le siège d'exploitation. Dans tous les cas, l'implantation de la construction ne devra pas favoriser la dispersion de l'urbanisation ou le mitage.

Extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants

Les extensions des bâtiments d'habitation existants et annexes de ces bâtiments devront respecter une distance d'éloignement de 100 mètres vis-à-vis de toute exploitation agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Toutefois, pour les bâtiments d'habitation existant ne respectant pas l'interdistance de 100 mètres définie ci-dessus, les extensions et annexes pourront être autorisées sous réserve de ne pas réduire l'interdistance existante.

Les annexes des bâtiments d'habitation existant à l'approbation du PLU doivent s'implanter à moins de 15 mètres de ces bâtiments.

ARTICLE N 5 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

De façon générale, tout projet de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les dispositifs techniques (ventilation, antenne, parabole, caisson technique, panneaux photovoltaïques...) sont choisis et positionnés de manière à assurer leur intégration architecturale et paysagère.

Extensions et annexes des bâtiments existants

Les extensions, vérandas et annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale à laquelle elles sont rattachées.

Les teintes dominantes des façades du volume principal de la construction devront être en tons pierre, en tons terre et/ou en bois. Les couleurs claires telles que la teinte blanche et gris clair sont interdites.

A l'exception des toitures des vérandas, les toitures seront couvertes par des ardoises naturelles ou du zinc de teinte similaire à l'ardoise naturelle, ou végétalisées. Le bois est également autorisé pour les annexes.

Annexes et leurs extensions

Les annexes visibles depuis l'espace public seront couvertes par des ardoises, du zinc ou du bac acier de teinte similaire à l'ardoise. Leurs façades devront être en tons pierre, en tons terre et/ou en bois.

Travaux sur constructions existantes et changements de destination de ces constructions

Bâti ancien traditionnel

Les réhabilitations et restauration du bâti ancien traditionnel doivent respecter les caractéristiques architecturales originelles des façades et toitures, et présenter des teintes similaires aux teintes originelles.

Le maintien des façades en pierres devra être privilégié. Dans le cas de nécessité technique, un enduit à la chaux pourra être réalisé, celui-ci devra respecter les teintes indiquées dans les dispositions générales du présent règlement.

Autres constructions existantes

Les travaux sur bâti existant doivent respecter les dispositions s'appliquant aux extensions et annexes, ou reprendre les matériaux et teintes du bâti existant.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Le blanc et les couleurs claires sont interdits. Les grilles et grillages devront être de teinte grise ou verte.

Sont interdits :

- Les clôtures opaques pleines en PVC ou plaques béton
- La plantation de haies mono-spécifiques de lauriers-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...)

ARTICLE N 6 : Performances énergétiques et environnementales

Tout dispositif de production d'énergie à partir de sources renouvelables est encouragé (panneaux solaires, photovoltaïques, éoliennes...).

Les performances énergétiques pourront également être recherchées à travers une bonne orientation du bâti favorisant, dans la mesure du possible, un ensoleillement optimisé.

ARTICLE N 7 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

En vue de limiter le ruissellement urbain, source de désordres hydrauliques à l'aval, tout aménagement doit limiter l'imperméabilisation de la parcelle (exemples : parking ou cheminement perméable, toitures végétalisées).

Les mesures de rétention devront faire l'objet d'un traitement paysager et bénéficier d'une insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti (exemples : noues, tranchées, bassins). Leur conception devra préférentiellement répondre à des usages ludiques ou d'agréments compatibles avec leur destination.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Lors de la réalisation de lotissements (dès 5 lots) ou de groupes d'habitation (dès 5 logements), 5 % au minimum de l'emprise du terrain concerné devra être intégré au projet et aménagé en espace libre commun.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Plantations

La plantation des espèces végétales suivantes est interdite (espèces végétales invasives) :

- les jussies (*ludwigia peploides* et *ludwigia uruguayensis*) ;
- la renouée du Japon (*Fallopia japonica*) ;
- L'herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*).

Pour éviter la plantation d'espèces végétales invasives, il est conseillé de se référer à la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, publiée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

ARTICLE N 8 : Stationnement

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

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N 9 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sur une voie ouverte à la circulation. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et activités à desservir.

ARTICLE N 10 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

Néanmoins, en cas d'éloignement excessif du réseau, l'alimentation par forage équipé de filtres rendant l'eau consommable pourra être autorisée.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

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. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau.

Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

Divers

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à un projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être installés en souterrain à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.