PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRANDIVY

4. Règlement littéral

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2026,

Le Maire,

Sommaire

Dispositions générales du règlement 5

Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme 6

Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols 6

Adaptations mineures 7

Reconstruction à l'identique 7

Patrimoine archéologique 8

Dispositions spécifiques 9

Permis de démolir 9

Clôtures 9

Organisation du règlement du PLU 9

Fonctionnement du règlement du PLU 11

Dispositions applicables à l'ensemble des zones 13

Définitions 14

Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone) 20

Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone) 23

Production de logements locatifs sociaux 23

Risques et nuisances 24

Marges de recul le long des routes départementales (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone) 24

Recul à respecter autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité (articles 1 et 2 de chaque zone) 25

Secteurs de projets 25

Emplacements réservés (articles 1, 2 et 4 de chaque zone) 25

Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles 1, 2 de chaque zone) 26

Périmètre de centralité commerciale (articles 1, 2 de chaque zone) 26

Stationnement, desserte par les voies et réseaux 27

Stationnement (article 7 de chaque zone) 27

Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone) 31

Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone) 32

Protection et évolution de l'espace rural 35

Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination (articles 1, 2 et 5 de chaque zone) 35

Petit patrimoine à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone) 36
Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement (articles 1, 2 de chaque zone) 36
Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue 37
Cours d'eau et berges à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) 37
Zone humide à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) 38
Boisements à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) 38
Haies, talus ou arbres à protéger pour leur valeur écologique et/ou paysagère (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) 39

Dispositions applicables à la zone urbaine 41
Dispositions applicables au secteur Ua 43
Dispositions applicables au secteur Ub 48
Dispositions applicables au secteur Uc 54
Dispositions applicables au secteur Ue 59

Dispositions applicables à la zone agricole 62
Dispositions applicables au secteur Aa 64
Dispositions applicables au secteur Ab 70
Dispositions applicables au secteur Af 75

Dispositions applicables à la zone naturelle 79
Dispositions applicables au secteur Na 81
Dispositions applicables au secteur Nht 86
Dispositions applicables au secteur Nl 91
Dispositions applicables au secteur Nc 95
Dispositions applicables au secteur Ne 100

Annexe : essences arbustives destinées à la création de haies 103
Annexe : espèces exotiques envahissantes (ou espèces invasives) proscrites dans les plantations de haies et d'espaces verts 104
Annexe : règles applicables aux haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le cadre des déclarations préalables 106
Annexe : quelques éléments de définition des clôtures 107
Annexe : Atlas des zones inondables – le Loc'h 108
Annexe : Guide d'application des articles R111-2 et R111-5 du code de l'urbanisme 110

Dispositions générales du règlement

Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BRANDIVY (56).

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

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

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.
Pour mémoire, l'article R 111-27 précise que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

- les règles d'urbanisme des lotissements créés depuis moins de 10 ans,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes,
- le règlement départemental de voirie approuvé par délibération conseil départemental du 16 septembre 2016.

Adaptations mineures

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

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

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

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

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.
- favoriser la création architecturale au sens de la loi 77-2 du 3 janvier 1977.

Reconstruction à l'identique

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

Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, et notamment ses titres II et III (articles R523-1, R523-4, R523-8, L522-4, L522-5, L531-14, …)
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".
- l'article L122-1 du code de l'environnement : « les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R523-4, alinéa 5. »

Dispositions spécifiques

Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

Permis de démolir

Le permis de démolir est applicable à l'ensemble du territoire communal comme prévu par délibération du conseil municipal en date du 22 09 2026.

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 22 09 2026.

Organisation du règlement du PLU

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

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

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

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

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

Dispositions générales
Dispositions applicables à l'ensemble des zones
Dispositions applicables par zone

LES ZONES URBAINES (U)

Ua : Zone urbaine centrale historique

Elle correspond à la partie la plus centrale du bourg, accessible, à dominante d'habitat bien que comprenant une certaine mixité, et présentant une concentration de bâti ancien.

Ub : Zone urbaine résidentielle

Elle correspond au tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat dans le bourg. On distingue :

- la zone Uba, correspondant à un secteur de projet stratégique, se subdivisant en une zone Uba1 ne permettant que de l'habitat réversible (sans fondations), et une zone Uba2 autorisant des constructions sur fondations avec des hauteurs importantes ;
- la zone Ubb prévoyant des hauteurs plus faibles.

Uc : Zone urbaine en campagne

Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés à dominante pavillonnaire en campagne au Poteau, à Vialgoët, Tolgoët et Kernabessec.

Ue : Zone urbaine à vocation d'équipements

Elle correspond aux secteurs du bourg exclusivement destinés à l'accueil d'équipements.

LES ZONES A URBANISER

Le règlement ne prévoit pas de zones à urbaniser.

LES ZONES AGRICOLES

Aa : Zone agricole

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

Ab : Zone agricole stricte

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

Af : Zone agricole de formation (STECAL)

Elle correspond au secteur autorisant des activités de formation en permaculture et en conception de kerterre.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Na : Zone de protection stricte des sites, milieux naturels et paysages

Elle correspond à des espaces à dominante naturelle, intégrant des secteurs participant de la trame verte et bleue, protégés en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages qu'elle recouvre.

Ne : Zone naturelle d'équipements

Elle correspond à la zone située dans le prolongement du hameau de Kerican accueillant des aménagements paysagers et de gestion des eaux pluviales, et à la zone située aux abords de l'étang de la forêt et accueillant des aménagements légers de plein air.

Nl : Zone d'accueil d'équipements de loisirs compatibles avec la vocation naturelle (STECAL)

Elle correspond au secteur accueillant les équipements communautaires aux abords du Loc'h sur le site de la forêt, et destiné à permettre les évolutions bâtimentaires dans le cadre du projet de réaménagement du site et d'effacement de l'étang.

Nc : Zone destinée au développement de l'offre culturelle (STECAL)

Elle correspond au secteur destiné à permettre le développement de l'offre culturelle sur le site de l'abbaye de Lanvaux, et autorisant la création d'une salle d'art et de spectacle ainsi que 2 hébergements hôteliers de taille réduite.

Nht : Zone dédiée à l'hébergement hôtelier insolite en secteur à dominante naturelle (STECAL)

Elle correspond au secteur situé à la Forêt destiné à permettre le développement d'hébergement hôteliers insolites sous forme de cabanes dans les arbres.

Fonctionnement du règlement du PLU

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

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

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

- Les dispositions applicables à l'ensemble des zones.
- Les dispositions applicables à la zone correspondante
- Les dispositions liées aux éventuelles prescriptions

Par ailleurs, devront également être consultés :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU) sectorielles et/ou thématiques applicables à la parcelle le cas échéant.

- Le plan des servitudes dans les annexes du PLU afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

L'ensemble du présent règlement s'applique au territoire de la commune de BRANDIVY (56).

Définitions

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.
Ces termes sont repris ci-après et sont complétés par d'autres définitions permettant la compréhension et l'application du présent règlement.
Lorsque la définition est directement issue du lexique national, son intitulé le précise.

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.
Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Acrotère

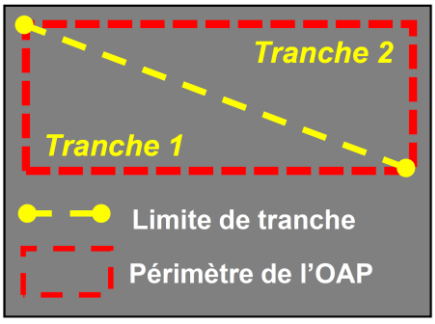
Muret situé en bordure de toit pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade. Les garde-corps ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Alignement

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

Aménagement global

Les zones urbaines (U) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP sectorielle.
Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.
Dans le cas où plusieurs tranches seraient aménagées en une fois, l'éventuel reliquat pourra se situer sur une seule tranche.
L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.
Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.



L'emprise au sol est calculée globalement.
Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.

Annexe (Lexique national de l'urbanisme)

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

Attique

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

Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété constitue une clôture.

Coefficient de pleine terre

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

Construction (Lexique national de l'urbanisme)

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

Construction existante (Lexique national de l'urbanisme)

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

Changement de destination

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

Emprise au sol (Lexique national de l'urbanisme)

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

Extension (Lexique national de l'urbanisme)

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

Façade (Lexique national de l'urbanisme)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Le nu des façades se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

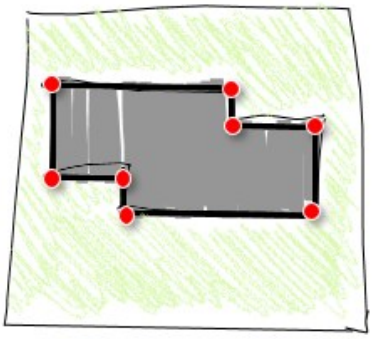
Habitation Légère de loisirs

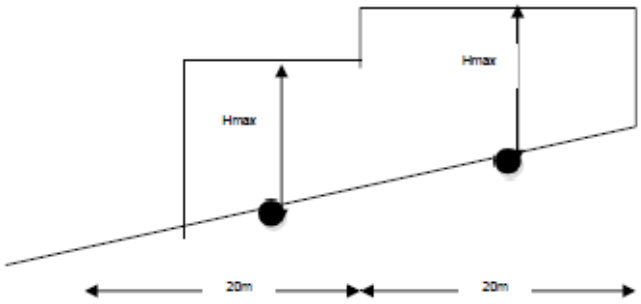
L'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme les définit comme des constructions devant être cumulativement :

- Démontables ou transportables
- Occupées de manière saisonnière ou temporaire
- À usage de loisirs

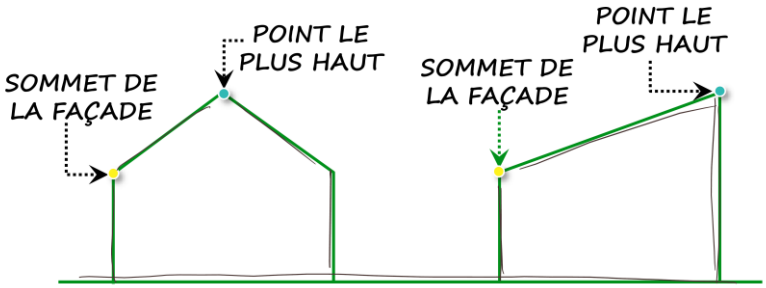
Hauteur

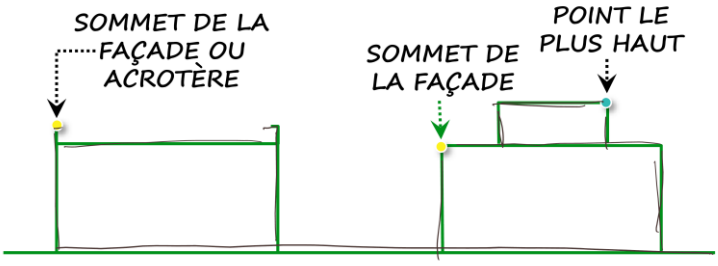
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et le plan de référence. Ce point de référence est la moyenne des cotes de terrain naturel situées aux angles (●) de la construction projetée, divisée par sections de 20 mètres.
La définition est illustrée par les schémas ci-après :





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





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

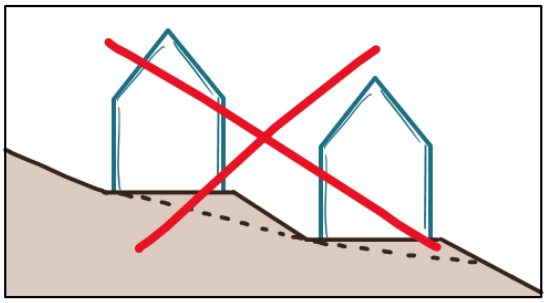
Le point le plus haut : point le plus haut de la couverture

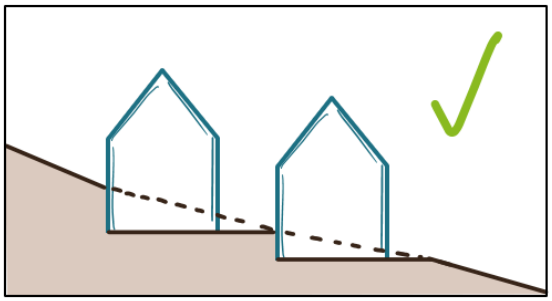
Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :
- **Toiture à deux pentes :** les points de références sont le sommet de façade et le point le plus haut, dans ce cas le faîtage.
- **Toiture avec attique :** le point de référence principal est le sommet de façade.

L'attique, qui correspond à un étage supérieur construit en retrait, doit s'insérer dans un volume de toiture à deux pans à 45° défini depuis le sommet de la façade.
- **Toiture-terrasse :** le point de référence est l'acrotère. La pente de toit doit être masquée par l'acrotère.
- Toiture monopente : les points de références principaux sont le sommet de façade et le point le plus haut de la construction. La pente de toit doit excéder 15%.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, ainsi que toutes autres saillies traditionnelles (lucarnes, …) et éléments techniques, sous condition d'assurer un effort relatif à leur insertion paysagère.

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





Limite d'emprise publique et de voie

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.

Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)

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

Local accessoire (Lexique national de l'urbanisme)

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

Lucarne

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

Mur de soutènement

C'est un ouvrage édifié pour retenir le terrain supérieur et éviter qu'il ne dévale sur le terrain inférieur. La partie de cet ouvrage comprise entre le niveau du terrain inférieur et celui du terrain supérieur est le mur de soutènement.
La partie de l'ouvrage qui dépasse le niveau du terrain supérieur est un mur de clôture. De même ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture, le mur qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblai.

Ouvrage du Réseau Public de Transport d'Electricité

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

Recul ou retrait des constructions

Le recul (ou retrait) est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées ou des limites séparatives, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.
La notion de recul ou retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, … et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, …).

Résidences mobiles de loisirs

Il s'agit de véhicules terrestres habitables 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 à la circulation (art. R. 111-41 CU).

Les RML se distinguent :

- des caravanes : les caravanes conservent en permanence des moyens de mobilité et le Code de la route ne les interdit pas à la circulation ;
- des résidences mobiles (RM) : les RML sont exclusivement destinées aux loisirs, contrairement aux RM qui constituent l'habitat permanent des gens du voyage qui est régi par la loi n° 2000-614 du 05/07/2000 dite loi Besson relative à l'accueil des gens du voyage (art. R. 421-23-j CU) ;
- des Habitations Légères de Loisirs : les RML sont des véhicules qui disposent de moyens de mobilité (roues) alors que les HLL demeurent des constructions sans moyen de mobilité propre. EN CONSÉQUENCE, LES RML QUI ONT PERDU LEUR MOYEN DE MOBILITÉ SONT CONSIDÉRÉES COMME DES HLL.

Terrain d'assiette

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

Unité foncière

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

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

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel que soit son statut (publique ou privée), et qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

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

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

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

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination ou sous-destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent

être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire.

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

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

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée à conditions	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est interdite
secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	- Entrepôt,			
	- Bureau,			
	- Centre de congrès et d'exposition			
	- Cuisine dédiée à la vente en ligne			

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

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

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

Production de logements locatifs sociaux

Toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 800 m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 20% du nombre de lots réalisés dans l'opération d'aménagement, ou 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements sociaux at assimilés au titre de l'article 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Ce pourcentage sera à respecter pour chaque opération, applicable par tranches lorsqu'elles existent, ou à l'échelle du périmètre de l'OAP ou de l'opération.

Ces obligations s'entendent en terme de pourcentage du nombre de lots en cas de permis d'aménager ou de pourcentage de surface de plancher affectée à l'habitat dans le cas de permis de construire portant sur la création de bâtiments collectifs ou semi collectifs, ou de permis groupés.

Risques et nuisances

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

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

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

Marges de reculs à respecter :
Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.
Hors agglomération, en zone urbanisée, les constructions doivent respecter une marge de recul de 20 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.
En agglomération, aucun recul n'est applicable le long des RD.

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

<u>Cette interdiction ne s'applique pas :</u>
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public ;
5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Clôtures aux abords des routes départementales :

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

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

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

Secteurs de projets

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

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

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

Tableau des emplacements réservés

Numero	Objet	Beneficiaire	Surface_ha
1	Aménagement d'une liaison douce entre le bourg et le Poteau - Section 1	Commune	0,0157
2	Aménagement d'une liaison douce entre le bourg et le Poteau - Section 2	Commune	0,0572
3	Aménagement d'une liaison douce entre le bourg et le Poteau - Section 3	Commune	0,4928
4	Aménagement d'une liaison douce entre le bourg et le Poteau - Section 4	Commune	0,2458
5	Aménagement d'une liaison douce entre le bourg et le Poteau - Section 5	Commune	0,0696
6	Aménagement d'une liaison douce entre le bourg et le Poteau - Section 6	Commune	0,0486

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

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.
La pièce 3 du dossier de PLU précise les dispositions applicables.

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

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

Stationnement, desserte par les voies et réseaux

Stationnement (article 7 de chaque zone)

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

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

Il est exigé :

Destinations	Sous-destinations :		Nombre de places de stationnement minimal à prévoir en fonction de la surface de plancher
Exploitation agricole et forestière		- Exploitation agricole	Selon les besoins du projet
		- Exploitation forestière	Selon les besoins du projet
Habitation		- Logement	Dans les opérations d'ensemble, les obligations en matière de stationnement peuvent être satisfaites sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Habitat collectif et intermédiaire (logements superposés avec entrée indépendante) : une place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement + 1 place banalisée pour 5 logements en opération d'aménagement d'ensemble Habitat individuel : 2 places par logement, + 1 place banalisée pour 4 logements en opération d'aménagement d'ensemble Pour les habitats légers constituant la résidence principale de leur utilisateur en Uba1, aucune place de stationnement n'est imposée. 1 place par logement locatif avec prêts aidés par l'Etat (article L 151-35 du CU)
		- Hébergement	1 place pour 3 places d'hébergements
Commerce et activités de service		- Artisanat et commerce de détail,	**Hors périmètre de centralité commerciale :** Pour les constructions de plus de 300m² : 1 place de stationnement par fraction complète de 30m² de surface de plancher
		- Restauration,	**Hors périmètre de centralité commerciale :** 1 place par fraction complète de 30m²
		- Commerce de gros,	**Hors périmètre de centralité commerciale :** 1 place par fraction complète de 100m²

Destinations	Sous-destinations :		Nombre de places de stationnement minimal à prévoir en fonction de la surface de plancher
		- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	**Hors périmètre de centralité commerciale :** 1 place par fraction complète de 50m²
		- Hébergement hôtelier et touristique,	**Hors périmètre de centralité commerciale :** 1 place par chambre
		- Cinéma	**Hors périmètre de centralité commerciale :** Selon les besoins du projet
Equipements d'intérêt collectif et services publics		- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
		- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
		- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
		- Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
		- Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
		- Lieux de culte	Selon les besoins du projet
		- Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		- Industrie,	Selon les besoins du projet
		- Entrepôt,	Selon les besoins du projet
		- Bureau,	1 place par fraction complète de 40m²
		- Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet
		- Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins du projet

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

Interventions sur le bâti existant

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

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

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

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 300 m du premier et le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dimensions des stationnements et places PMR

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

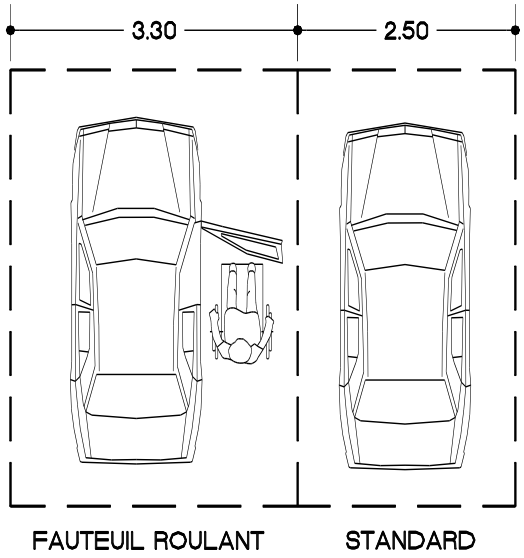
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

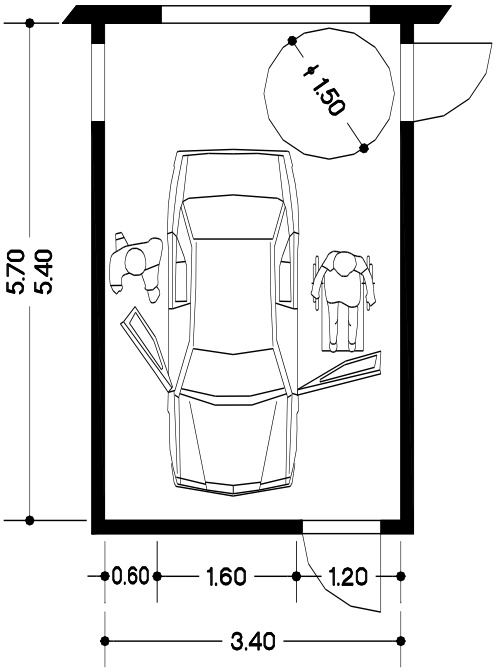
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

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



Alimentation des véhicules électriques ou hybrides

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

Stationnement des cycles

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

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
Construction de bâtiment à usage principal de bureaux	1,5 % de la surface de plancher

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

Accès

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs

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

La desserte d'une propriété bâtie subdivisée doit être assurée par l'entrée préexistante ou une nouvelle entrée commune, sauf dans le cas d'impossibilité technique justifiée, ou de desserte possible par une autre voie.
L'implantation du portail d'accès à la propriété devra être réalisée en recul de 5m des limites des voies et emprises publiques le long des voies suivantes : R.D.779, R.D.103, R.D.17, R.D.16, voie communale n°3 et voie communale n°4.

Voirie
Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.
Les voies en impasse desservant plusieurs logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et si nécessaire à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

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

Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone)

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

cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une déconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Assainissement - Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site.

Ces aménagements, conçus comme des espaces multi-usages, devront fonctionner de manière gravitaire, en mobilisant des surfaces d'infiltrations les plus étendues possibles et de préférence en mobilisant des solutions fondées sur la nature.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.

Le projet devra se conformer aux préconisations du schéma directeur de gestion des eaux pluviales urbaines et au règlement de gestion de Golfe du Morbihan – Vanne agglomération.
D'une manière générale, la récupération des eaux pluviales est encouragée, idéalement dans le cadre de dispositifs enterrés.

Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique, etc.)
Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.
Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

Protection et évolution de l'espace rural

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

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

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

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

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

Interventions sur les édifices et éléments repérés

En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), dans le respect de l'OAP thématique « Architecture patrimoniale ».

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

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

Conditions pour le changement de destination en zone A et N

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

- Que le changement de destination permette de conserver et respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale ;
- Que le changement de destination respecte les dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;
- Que les bâtiments concernés disposent de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière), en particulier au niveau des routes départementales ;
- Que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics nécessaires soit aisé ;
- Que la surface de plancher ou l'emprise au sol du bâtiment existant repéré soit supérieure ou égale à 40 m².

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

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

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

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

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

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

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

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à

l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »

- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

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

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

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

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau.
- Les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les nouvelles infrastructures routières et les aménagements de liaisons douces.

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

Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.
A ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

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

Sont également interdits :

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

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

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

Les prescriptions liées à cette protection sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les espaces boisés repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble du boisement concerné.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.
- Le défrichement partiel d'un boisement repéré peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice

au paysage. Une replantation des surfaces sur la même unité foncière pourra être envisagé à titre de compensation.

- Pour les boisements soumis à un Plan Simple de Gestion approuvé ou relevant du régime forestier, le défrichement pourra être autorisé s'il est cohérent avec les dispositions prévues par le Plan Simple de Gestion ou le plan de gestion d'aménagement forestier. Un déboisement ayant pour but de créer à l'intérieur des bois et forêts les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection ou de préserver ou restaurer des milieux naturels ne constitue pas un défrichement, conformément à l'article L341-2 du code forestier.

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

Les haies, talus (y compris végétation associée) ou arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 (ou L151-19) du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

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

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

L'annexe « règles applicables aux haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le cadre des déclarations préalables » est applicable.

Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à s'implanter.
La zone Urbaine est constituée de 4 secteurs (Ua, Ub, Uc et Ue) dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

Ua

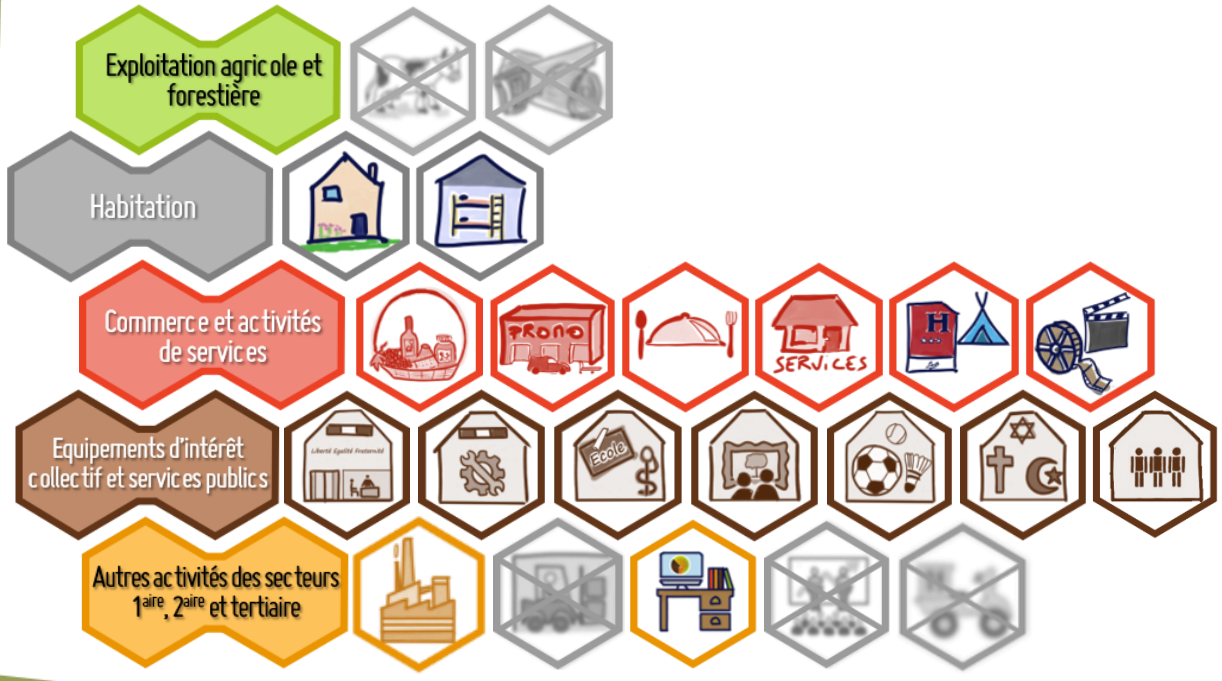
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ua correspond au noyau historique du bourg de Brandivy. Il cumule des fonctions d'habitat, d'équipement et de commerce.

Ce secteur a vocation à :

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

Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Ua

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

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Entrepôt, centre d'exposition et de congrès, cuisine dédiée à la vente en ligne

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

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ; par ailleurs le stationnement des caravanes sur les terrains bâtis est soumis à déclaration préalable lorsque la durée excède 3 mois.
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.

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

- Sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des habitations : les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations : industrie ;
- Sous réserve d'être situées dans le périmètre de centralité commerciale et d'une surface inférieure à 300m² : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

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

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

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

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

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

- Lorsqu'un secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, ces dernières seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un aménagement global dans le cadre

d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP ;

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

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Sans objet.

Des implantations différentes pourront être imposées dans les cas suivants :

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

Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder 9m50 au sommet de façade et 11 m au point le plus haut.

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

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

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

Les clôtures situées en interface avec les liaisons douces (voies vertes) et l'espace agro-naturel doivent être composées d'éléments strictement végétaux, doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal. Elles devront s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre.

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

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

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 2 mètres.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement (0,50m), les palplanches métalliques ne sont pas autorisés.

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

Toitures

Les constructions présenteront des toitures à pentes dites traditionnelles (toit à deux pans entre 40 et 45° sur pignons verticaux, et jusqu'à 50° pour de toits en chaume), ou des toitures monopentes, ou des toitures terrasses, aucune construction ne pouvant cumuler plus de deux types de toiture différents (par exemple : toiture à double pan et toiture terrasse).

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

Un soin particulier sera apporté au choix des couvertures.

Annexes

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

Les annexes d'aspect plastique (à l'exception des serres domestiques destinées à la production alimentaire) ou tôle galvanisée sont interdites quelle que soit leur surface.

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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

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

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 25.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 29.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 30.

Ub

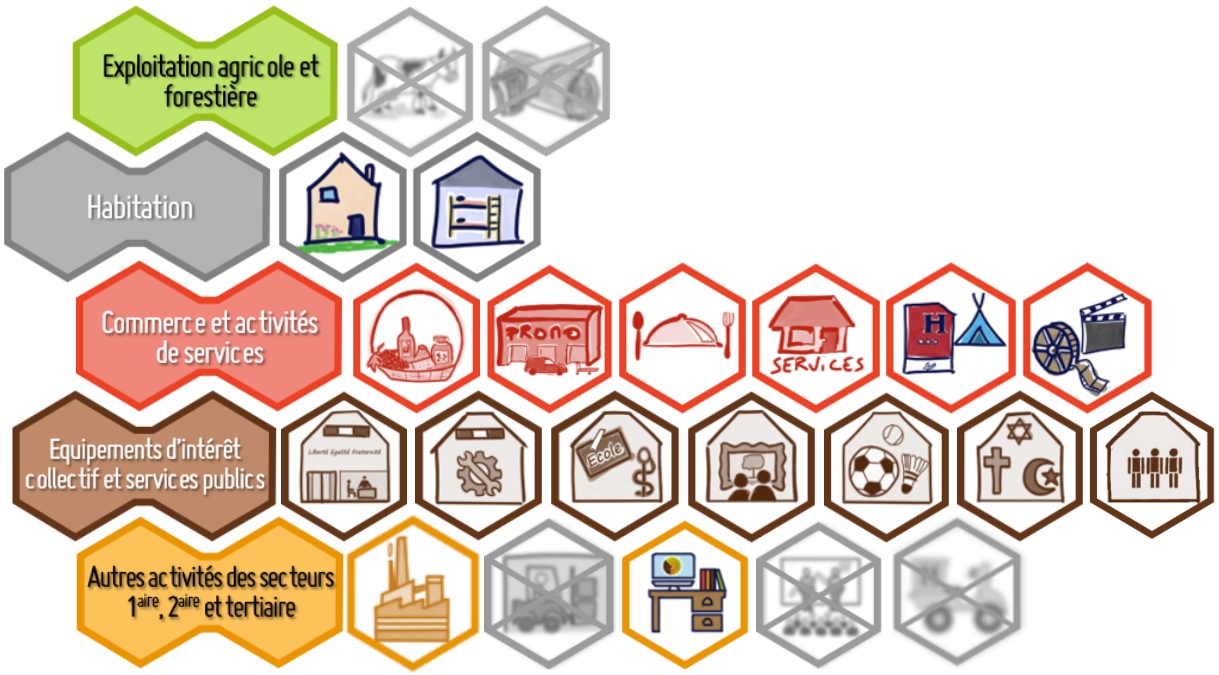
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ub correspond aux espaces agglomérés du bourg hors centralité. Il s'agit d'espaces urbanisés à dominante pavillonnaire à vocation principale d'habitat et pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat. On distingue la zone **Uba**, constituant un secteur de projet en situation de grande dent creuse, de la **zone Ubb** présentant un potentiel de densification plus faible.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat.

Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Ub

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

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière.
- Entrepôt, centre d'exposition et de congrès, cuisine dédiée à la vente en ligne.

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

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ; par ailleurs le stationnement des caravanes sur les terrains bâtis est soumis à déclaration préalable lorsque la durée excède 3 mois.
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.

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

- Sous réserve d'être situées dans le périmètre de centralité commerciale et d'une surface inférieure à 300m² d'emprise au sol : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des habitations : les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations : industrie ;

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

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

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

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

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

- Lorsqu'un secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, ces dernières seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un aménagement global dans le cadre d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP ;
- En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, téléphonie, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En Uba

Dans le sous-secteur Uba1 : Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 1m.

Dans le sous-secteur Uba2 : Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut, avec un minimum de 3m

En Ubb

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En Uba

Dans le sous-secteur Uba1 : Implantation en recul d'au moins 1m

Dans le sous-secteur Uba2 : Implantation en limite ou en recul d'au moins 1m

En Ubb

Les constructions devront être implantées en limite(s) ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur mesurée au point le plus haut, avec un minimum d'1m90.

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

Sans objet.

Des implantations différentes pourront être imposées dans les cas suivants :

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

Emprise au sol

Le coefficient maximal d'emprise au sol est limité à :

- 35% en Uba1,
- 60% en Uba2,
- 50% en Ubb

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à :

- 45% en Uba1,
- 20% en Uba2,
- 30% en Ubb

Lorsque sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, la surface d'espace vert de pleine terre existante est inférieure à la surface d'espace vert de pleine terre à maintenir en application du coefficient fixé ci-dessus, il sera admis une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m² maximum pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Hauteur des constructions

En tous secteurs

La hauteur des annexes est limitée à 3m50 au point le plus haut. Toutefois, pour les annexes identifiées en tant que bâti patrimonial au règlement graphique, la hauteur est limitée à 5m50 au point le plus haut en cas d'extension, rénovation ou surélévation.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 11m au point le plus haut.

En Uba1

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder 7m50 au point le plus haut.

En Uba2

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder 9 m au sommet de façade et 12m au point le plus haut.

En Ubb

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

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

En Uba1, les façades devront être majoritairement enduites ou en bois. Les matériaux locaux et durables avec traitement naturel sont privilégiés, en particulier le bois naturel à laisser griser par le temps ou le bois brûlé. Le choix des matériaux devra faciliter l'insertion du projet dans le paysage proche et lointain. En complément des teintes claires naturelles (bois, beige, gris), l'emploi d'une couleur distinctive par construction pourra être déployée en menuiserie et/ou en façade.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

Les clôtures situées en interface avec les liaisons douces (voies vertes) et l'espace agro-naturel doivent être composées d'éléments strictement végétaux, doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal. Elles devront s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Sur voie ou emprise publique :

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

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

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

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 2 mètres

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement, les palplanches métalliques ne sont pas autorisées.

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

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

Toitures

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles (toit à deux pans entre 40 et 45° sur pignons verticaux, et jusqu'à 50° pour un toit en chaume), soit des toitures terrasses ou monopentes, soit une combinaison des deux.

Un soin particulier sera apporté au choix des couvertures.

En Uba1

Les toitures présenteront l'aspect du zinc, de l'ardoise, du bois, de la végétalisation. D'autres aspects ou matériaux pourront être utilisés en proportion minoritaire (ex : polycarbonate ou verre).

En Uba2 et Ubb :

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles (toit à deux pans entre 40 et 45° sur pignons verticaux), soit des toitures terrasses ou monopentes, soit une combinaison des deux. La pente pourra être portée à 50° pour les toitures en chaume.

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

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

Annexes

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

Les annexes d'aspect plastique (à l'exception des serres domestiques destinées à la production alimentaire) ou tôle galvanisée sont interdites quelle que soit leur surface.

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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

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

Coefficient de pleine terre

Cf. article Ub4

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 25.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 29.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 30.

Uc

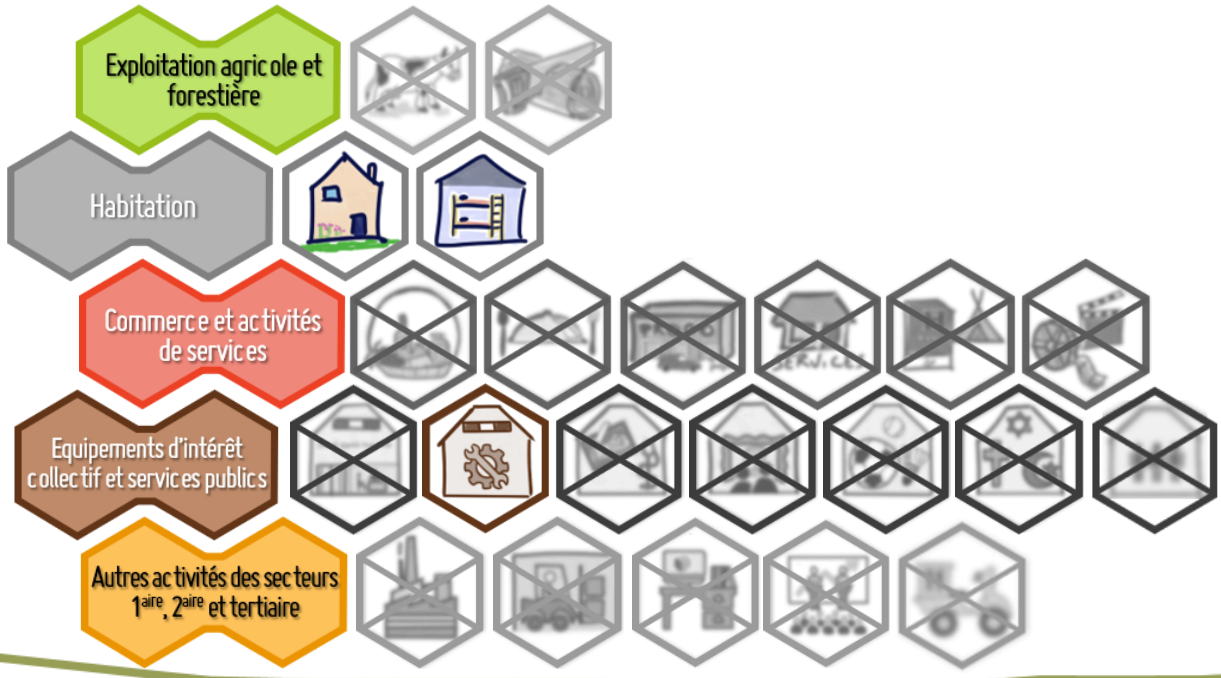
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Uc correspond aux secteurs déjà urbanisés, à vocation principale d'habitat, situés dans l'espace rural, à Tolgoët, Vialgoët, Kernabessec et le Poteau, autorisant en densification les constructions neuves à usage d'habitations.

Ce secteur a vocation à :

- Permettre l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement ;
- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification de ces espaces par le comblement des dents creuses.
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.

Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Uc

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

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce et activités de services
- Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

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

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ; par ailleurs le stationnement des caravanes sur les terrains bâtis est soumis à déclaration préalable lorsque la durée excède 3 mois.
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.

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

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

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

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

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

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

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles devront s'implanter en limite ou en recul d'au moins 1m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de second rang.

Les extensions de construction s'implanteront dans le prolongement de la construction existante dans le cas d'une volumétrie identique (même hauteur, même forme de toiture) et en décroché dans le cas d'une volumétrie différente (hauteur différente, toit terrasse, …).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en limite ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur mesurée au point le plus haut, avec un minimum d'1m90.

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

Sans objet.

Des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :

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

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 40%.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 60 %.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder 4m50 au sommet de façade et 9m au point le plus haut. La hauteur des extensions de constructions existantes pourra atteindre la même hauteur en tout point que la construction jouxtée.

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

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone n'est pas règlementée.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

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

Toitures

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles (toit à deux pans entre 40 et 45° sur pignons verticaux, et jusqu'à 50° pour un toit en chaume), soit des toitures terrasses ou monopentes, soit une combinaison des deux.

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

Un soin particulier sera apporté au choix des couvertures.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

<u>En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :</u>

Les clôtures situées en interface avec les liaisons douces (voies vertes) et l'espace agro-naturel doivent être composées d'éléments strictement végétaux, doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal. Elles devront s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Sur voie ou emprise publique :

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

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

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

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 2 mètres

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches, brises-vues textiles, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement ne sont pas autorisées.

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

Annexes

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

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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

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

Coefficient de pleine terre

Cf. article Uc4

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 25.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 29.

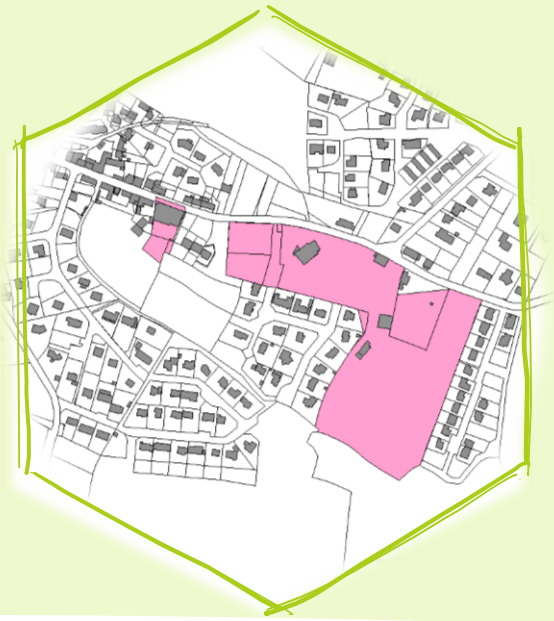
ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 30.

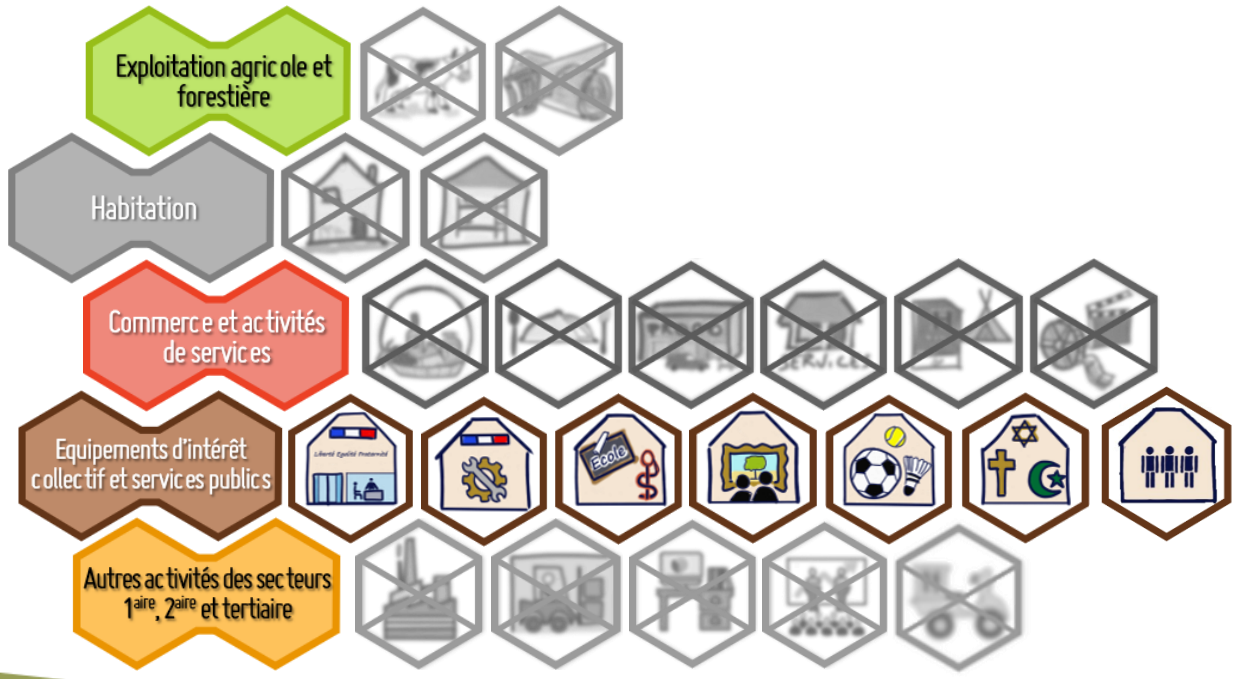
Ue

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ue correspond aux espaces urbanisés accueillant principalement les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
Ce secteur a vocation à permettre leur construction et extension.



Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Ue

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

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de services ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

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

- Les installations classées incompatibles avec la vocation industrielle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ; par ailleurs le stationnement des caravanes sur les terrains bâtis est soumis à déclaration préalable lorsque la durée excède 3 mois ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

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

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

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

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

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 5m. Toutefois, les extensions pourront être autorisées ou imposées dans le prolongement des constructions existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation est libre.

Lorsqu'il s'agit d'une limite avec une habitation voisine, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut.

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

Sans objet.

Emprise au sol

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

Coefficient de pleine terre

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

Hauteur des constructions

Libre

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

Toitures

Sans objet.

Clôtures

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m, sauf nécessité technique impérative ou dispositif de type pare-ballons.

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

Annexes

Sans objet.

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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

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

Coefficient de pleine terre

Cf. article Ue4

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 25.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 29.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 30.

Dispositions applicables à la zone agricole

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

- Aa, délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines ;
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles où toute construction et installation est interdite ;
- Af (STECAL) délimitant un secteur dédié à la formation.

Aa

Définition (extrait du rapport de présentation)

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

Ce secteur a vocation à :

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

Destinations et sous-destinations de la zone :

Dispositions applicables au secteur Aa

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

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

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

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

- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ; par ailleurs le stationnement des caravanes sur les terrains bâtis est soumis à déclaration préalable lorsque la durée excède 3 mois ;
- Les habitations légères de loisirs ou yourtes ne respectant pas le présent règlement (emprise au sol, hauteur, aspect, implantation, …) ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les installations photovoltaïques au sol (de type champ photovoltaïque)

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

- Sous réserve d'être nécessaires aux activités agricoles :
  - L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
    - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation ;
    - et que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation. En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).
  - L'installation d'une résidence démontable (telle que définie à l'article R111-51 du code de l'urbanisme) constituant l'habitat permanent de son utilisateur lorsqu'elle constitue le domicile d'un exploitant agricole et qu'elle accueille le siège de son exploitation, en l'absence de logement de fonction déjà existant sur le site.
  - Un local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).

  - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
  - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production

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

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

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (En cas d'impossibilité technique d'implanter un dispositif d'assainissement autonome sur la partie constructible (zonage autre qu'agricole) d'une parcelle, ce dispositif pourra être réalisé en zone Aa à la condition de le réaliser sur fond de jardin et non sur une emprise agricole) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers ;
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

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

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

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Constructions agricoles

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

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

Extension des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Emprise au sol

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

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du nouveau PLU, utilisable en une ou plusieurs fois, dans la limite de 50m² d'emprise au sol ;
- la création d'annexes à l'habitation, (hors piscine) dont la surface cumulée ne pourra excéder 40m² d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale ;
- la création d'une piscine enterrée limitée à une emprise au sol de 35m² et à la condition d'être située à une distance de moins de 20m de la construction principale

Hauteur des constructions

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

La hauteur des logements de fonction des exploitants agricoles ne pourra excéder 4m50 au sommet de la façade et 9m au point le plus haut.

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

Changement de destination

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions au sommet de la façade est limitée à la hauteur de la construction préexistante. La hauteur au point le plus haut pourra être portée à 9m.

Toutefois, dans le cadre de constructions présentant un intérêt patrimonial avéré et dont la hauteur originelle (y compris au sommet de la façade) était supérieure à celle autorisée au PLU, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour rétablir le gabarit d'origine de la construction.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

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

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

Clôtures

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

Pour les habitations :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures situées en interface avec les liaisons douces (voies vertes) et l'espace agro-naturel doivent être composées d'éléments strictement végétaux, doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal. Elles devront s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- En limites de voies et emprises publiques, les clôtures ne devront pas dépasser 1,5m et seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :
    - Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1,00m éventuellement surmonté d'un ouvrage à claire-voie ajouré (lisse, barreaudage, …) et/ou doublé d'une haie arbustive d'essences locales (précisées en annexe) ;
    - Haie arbustive d'essences locales, pouvant être doublée d'un grillage métallique
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00m. Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches, brises-vues textiles, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement ne sont pas autorisées.

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

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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

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

Coefficient de pleine terre

Pour les parcelles à usage d'habitation :

Le coefficient de pleine terre est fixé à 50%.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 25.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 29.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 30.

Ab

Définition (extrait du rapport de présentation)

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

Ce secteur a vocation à :

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

Destinations et sous-destinations de la zone :

Dispositions applicables au secteur Ab

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

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

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

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

- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ; par ailleurs le stationnement des caravanes sur les terrains bâtis est soumis à déclaration préalable lorsque la durée excède 3 mois ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les installations photovoltaïques au sol (de type champ photovoltaïque).

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

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

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

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (En cas d'impossibilité technique d'implanter un dispositif d'assainissement autonome sur la partie constructible (zonage autre qu'agricole) d'une parcelle, ce dispositif pourra être réalisé en zone Ab à la condition de le réaliser sur fond de jardin et non sur une emprise agricole) ;

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

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

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

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Extension des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Emprise au sol

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

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du nouveau PLU, utilisable en une ou plusieurs fois, dans la limite de 50m² d'emprise au sol ;

- la création d'annexes à l'habitation, (hors piscine) dont la surface cumulée ne pourra excéder 40m² d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale ;
- la création d'une piscine enterrée limitée à une emprise au sol de 35m² et à la condition d'être située à une distance de moins de 20m de la construction principale

Hauteur des constructions

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

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

Changement de destination

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions au sommet de la façade est limitée à la hauteur de la construction préexistante. La hauteur au point le plus haut pourra être portée à 9m.

Toutefois, dans le cadre de constructions présentant un intérêt patrimonial avéré et dont la hauteur originelle (y compris au sommet de la façade) était supérieure à celle autorisée au PLU, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour rétablir le gabarit d'origine de la construction.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

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

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Clôtures

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

Pour les habitations :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures situées en interface avec les liaisons douces (voies vertes) et l'espace agro-naturel doivent être composées d'éléments strictement végétaux, doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal. Elles devront s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- En limites de voies et emprises publiques, les clôtures ne devront pas dépasser 1,5m et seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1,00m éventuellement surmonté d'un ouvrage à claire-voie ajouré (lisse, barreaudage, …) et/ou doublé d'une haie arbustive d'essences locales (précisées en annexe) ;
- Haie arbustive d'essences locales, pouvant être doublée d'un grillage métallique

- En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00m. Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches, brises-vues textiles, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement ne sont pas autorisées.

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

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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

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

Coefficient de pleine terre

Pour les parcelles à usage d'habitation :

Le coefficient de pleine terre est fixé à 50%.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 25.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 29.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 30.

Af

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Af (STECAL) correspond à l'emprise d'un projet de centre de formation en permaculture et en conception de Ker-terre, et est destiné à permettre le développement de ce projet.

Ce secteur a vocation à développer des activités économiques, et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire.

Destinations et sous-destinations de la zone :

Dispositions applicables au secteur Af

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

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation forestière ;
- Hébergement ;
- Commerces et activités de services, à l'exception des hébergements hôteliers et touristiques et des activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ;
- Equipements d'intérêt collectif et service publics, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

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

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts et stockages de toute nature.

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

- L'exploitation agricole sous réserve de ne pas construire de nouveaux bâtiments ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être destinée à une activité de formation ; De plus, le logement du/des gérants(s) est autorisé sous réserve d'être réalisé sous forme de kerterre, dans les conditions définies ci-après, et dans la limite du seul logement du porteur de projet ; De même, l'hébergement hôtelier et touristique lié et nécessaire à l'activité de formation, est autorisé sous réserve d'être réalisé sous forme de kerterre dans les conditions définies ci-après.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité préexistante et dans les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies ci-après.

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

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

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

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

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront avec un retrait d'au moins 3 mètres.

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

Sans objet.

Des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :

- En cas d'extension de constructions d'existantes
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol

L'emprise au sol du bâtiment d'accueil et sanitaire est limitée à 100m².

L'emprise au sol du logement du porteur de projet est limitée à 20m².

L'emprise au sol de la salle de formation est limitée à 60m².

L'emprise au sol de chaque hébergement hôtelier démontable (kerterre) est limitée à 20m². Le nombre d'hébergements hôtelier est limité à 5.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 40 %.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale du bâtiment d'accueil et sanitaire ne pourra excéder 9m au point le plus haut.

La hauteur du logement du porteur de projet, de la salle de formation et de chaque hébergement hôtelier est limitée à 3m au point le plus haut.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 9m.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs.

Les hébergements hôteliers, la salle de formation et le logement du porteur de projet seront réalisés sous forme de kerterre, assimilable à des constructions démontables.

Clôtures

Les projets devront présenter sur tout ou partie de leur linéaire un caractère perméable afin de permettre la préservation et le passage de la petite faune.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.
- La hauteur des portails, portillons, pilastres et poteaux ne pourront excéder la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.
- En outre, il doit y avoir une cohérence entre la clôture sur rue et la clôture en limites séparatives.

<u>En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :</u>

Les clôtures situées en interface avec l'espace agronaturel, tant en limites de voies et emprises publiques qu'en limites séparatives prendront la forme :

- d'une haie bocagère,
- ou d'un grillage souple doublé de végétation (haie ou plantes grimpantes),
- ou de barrières en bois de type clôture à chevaux.

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre (hors végétation).

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 1,80 mètres (hors végétation).

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

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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

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

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 25.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 29.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 30.

Dispositions applicables à la zone naturelle

La zone N comprend les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. Si certains de ces secteurs visent une protection stricte des milieux, d'autres ont vocation à y permettre la réalisation ou l'évolution d'activités. La zone comprend 5 secteurs : Na, Nht, Nl, Nc, Ne.

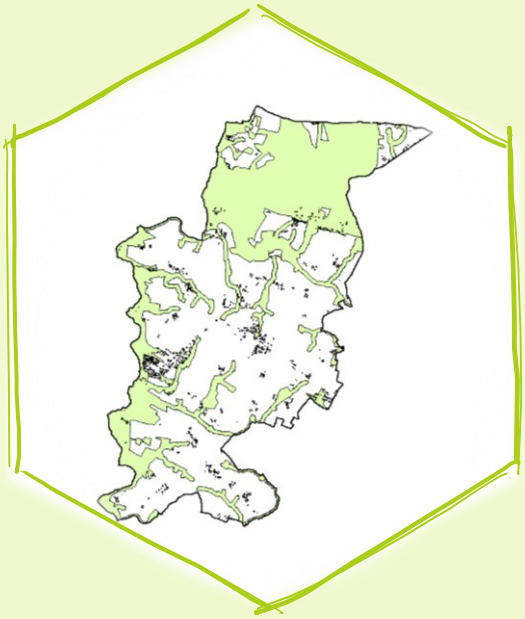
Na

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Na** correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.
Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Dispositions applicables au secteur Na

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

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Logement et hébergement, à l'exception des cas prévus ci-après ;
- Commerce et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ; par ailleurs le stationnement des caravanes sur les terrains bâtis est soumis à déclaration préalable lorsque la durée excède 3 mois ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les installations photovoltaïques au sol (de type champ photovoltaïque).

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

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sans création de logement nouveau, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine est autorisée dans les conditions définies à l'article 4 ;
- Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » ;
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

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

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

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

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

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Extension des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Emprise au sol

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

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du nouveau PLU, utilisable en une ou plusieurs fois, dans la limite de 50m² d'emprise au sol ;
- la création d'annexes à l'habitation, (hors piscine) dont la surface cumulée ne pourra excéder 40m² d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale ;
- la création d'une piscine enterrée limitée à une emprise au sol de 35m² et à la condition d'être située à une distance de moins de 20m de la construction principale.

Hauteur des constructions

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

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

Changement de destination

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions au sommet de la façade est limitée à la hauteur de la construction préexistante. La hauteur au point le plus haut pourra être portée à 9m.

Toutefois, dans le cadre de constructions présentant un intérêt patrimonial avéré et dont la hauteur originelle (y compris au sommet de la façade) était supérieure à celle autorisée au PLU, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour rétablir le gabarit d'origine de la construction.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

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

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

Toitures

Sans objet.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

Les clôtures situées en interface avec les liaisons douces (voies vertes) et l'espace agro-naturel doivent être composées d'éléments strictement végétaux, doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal. Elles devront s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Pour les habitations :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures situées en interface avec les liaisons douces (voies vertes) et l'espace agro-naturel doivent être composées d'éléments strictement végétaux, doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal. Elles devront s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- En limites de voies et emprises publiques, les clôtures ne devront pas dépasser 1,5m et seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :
    - Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1,00m éventuellement surmonté d'un ouvrage à claire-voie ajouré (lisse, barreaudage, …) et/ou doublé d'une haie arbustive d'essences locales (précisées en annexe) ;

- Haie arbustive d'essences locales, pouvant être doublée d'un grillage métallique

- En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00m. Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches, brises-vues textiles, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement ne sont pas autorisées.

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

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

Coefficient de pleine terre

Pour les parcelles à usage d'habitation :

Le coefficient de pleine terre est fixé à 50%.

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

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

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 25.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 29.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 30.

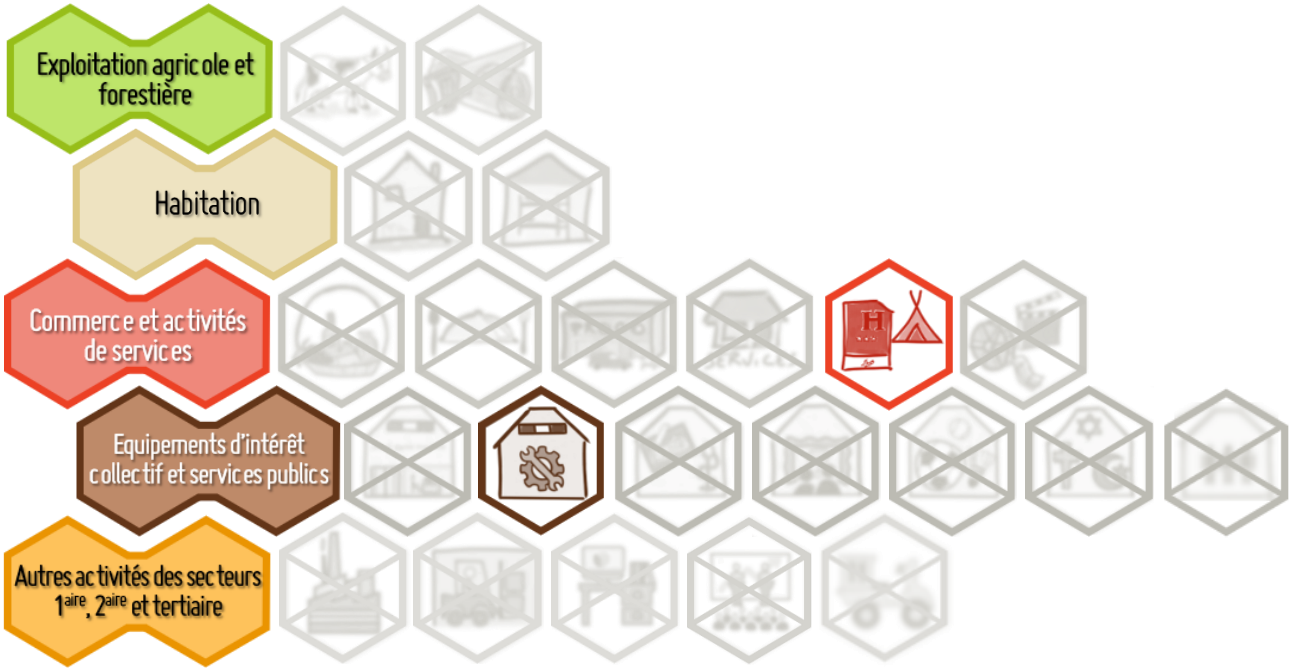
Nht

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Nht (STECAL) correspond à l'emprise d'un projet d'hébergement hôtelier insolite, et est destiné à permettre le développement de ce projet.

Ce secteur a vocation à développer des activités économiques, et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire.

Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Nht

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

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerces et activités de services, à l'exception des hébergements hôteliers et touristiques ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

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

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts et stockages de toute nature.

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

- L'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'être réalisé dans les conditions définies ci-après ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité préexistante et dans les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies ci-après.

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

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

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

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

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront avec un retrait d'au moins 3 mètres.

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

Sans objet.

Des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :

- En cas d'extension de constructions d'existantes
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol

L'emprise au sol du bâtiment d'accueil est limitée à 100m².

L'emprise au sol de chaque hébergement insolite est limitée à 45m². Le nombre d'hébergements insolites est limité à 5.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 80 %.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions sur fondation (bâtiment d'accueil) ne pourra excéder 9m au point le plus haut.

La hauteur des hébergements insolites réalisés dans les arbres n'est pas limitée, mais devra garantir l'intégration de la construction à son environnement en évitant de dépasser la cime des arbres.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 9m.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs.

Clôtures

Les projets devront présenter sur tout ou partie de leur linéaire un caractère perméable afin de permettre la préservation et le passage de la petite faune.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.
- La hauteur des portails, portillons, pilastres et poteaux ne pourront excéder la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.
- En outre, il doit y avoir une cohérence entre la clôture sur rue et la clôture en limites séparatives.

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

Les clôtures situées en interface avec l'espace agronaturel, tant en limites de voies et emprises publiques qu'en limites séparatives prendront la forme :
- d'une haie bocagère,
- ou d'un grillage souple doublé de végétation (haie ou plantes grimpantes),
- ou de barrières en bois de type clôture à chevaux.

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre (hors végétation).

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 1,80 mètres (hors végétation).

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

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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

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

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 25.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 29.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 30.

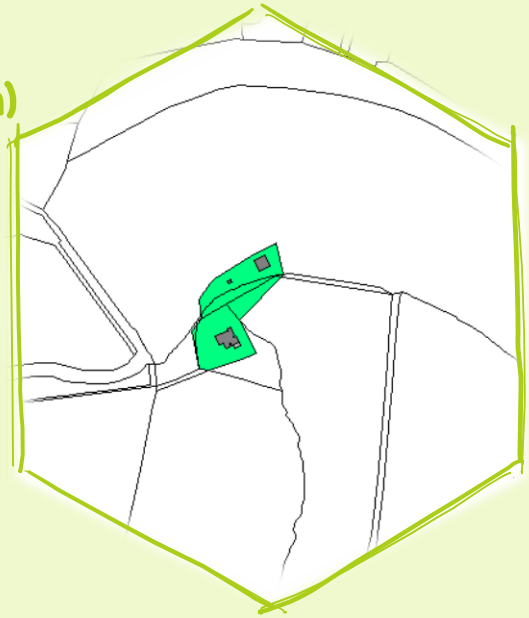
Nl

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Nl (STECAL)** correspond aux abords du site de l'étang de la forêt, comprenant des équipements communautaires.

Ce secteur a vocation à :

- Permettre le fonctionnement et la mutation d'équipements publics existants ;
- Valoriser des activités ludiques pour les habitants et la population touristique sur le territoire



Destinations et sous-destinations de la zone :

Dispositions applicables au secteur Nl

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

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerces et activités de services, à l'exception de la restauration ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, à l'exception des centres de congrès et d'exposition.

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

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts et stockages de toute nature.

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

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les équipements sportifs et de loisirs sont autorisés sous réserve de ne pas comprendre de constructions (seuls les aménagements sont autorisés).
- La restauration, sous condition d'être réalisée dans un bâtiment préexistant à la date d'approbation du PLU.
- Centre de congrès et d'exposition, sous condition d'être réalisée dans un bâtiment préexistant à la date d'approbation du PLU.

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

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

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

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

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

Emprise au sol

L'extension des constructions préexistantes est autorisée dans la limite de 30% d'emprise au sol, mutualisable entre les différents bâtiments existants.

Hauteur des constructions

Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU pourront être surrélevés d'un étage sans excéder 11m au point le plus haut.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs.

Clôtures

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

Les projets devront présenter sur tout ou partie de leur linéaire un caractère perméable afin de permettre la préservation et le passage de la petite faune.

Toiture

Les toitures terrasses accessibles (roof-top) sont autorisées.

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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

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

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 25.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 29.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

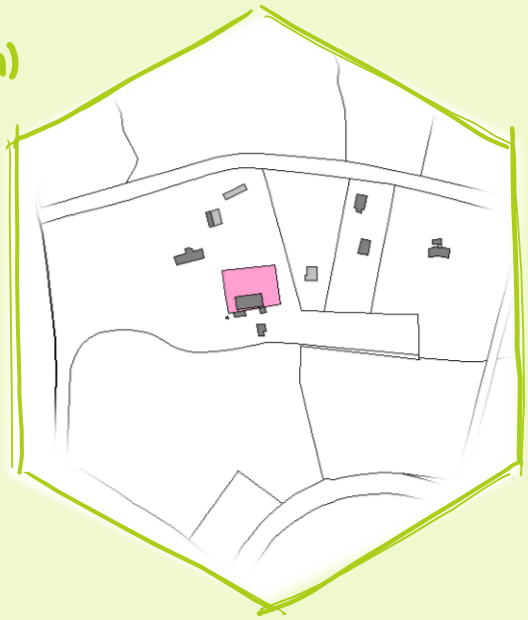
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 30.

Nc

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Nc (STECAL) correspond à l'emprise d'un projet culturel mené sur le site de l'abbaye de Lanvaux.

Ce secteur a vocation à développer les activités culturelles sur le territoire et permettre la création d'hébergement hôtelier facilitant la résidence d'artistes.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Dispositions applicables au secteur Nc

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

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerces et activités de services, à l'exception des hébergements hôteliers et touristiques ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

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

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts et stockages de toute nature.

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

- L'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve d'être réalisé sous forme d'habitat réversible démontable, dans les conditions définies ci-après ;
- Les salles d'art et de spectacles, sous réserve d'être réalisées dans les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies ci-après ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité préexistante et dans les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies ci-après.

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

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

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

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

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront avec un recul minimal de 3 mètres.

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

Sans objet.

Des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :

- En cas d'extension de constructions d'existantes
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol

L'emprise au sol du bâtiment culturel (salle d'art et de spectacle) est limitée à 250m².

L'hébergement hôtelier et touristique est limité à 25m² d'emprise au sol, dans la limite de deux hébergements, réalisé sous forme d'habitat réversible.

Coefficient de pleine terre

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

Hauteur des constructions

La hauteur maximale du bâtiment culturel ne pourra excéder 9m au point le plus haut.

La hauteur des hébergements hôteliers, réalisés sous forme d'habitat réversible, ne pourra excéder 5m au point le plus haut.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 9m au point le plus haut.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs.

Pour l'habitat léger, les façades devront être majoritairement enduites ou en bois. Les matériaux locaux et durables avec traitement naturel sont privilégiés, en particulier le bois naturel à laisser griser par le temps ou le bois brûlé. Le choix des matériaux devra faciliter l'insertion du projet dans le paysage proche et lointain. En complément des teintes claires naturelles (bois, beige, gris), l'emploi d'une couleur distinctive par construction pourra être déployée en menuiserie et/ou en façade.

Les toitures présenteront l'aspect du zinc, de l'ardoise, du bois, de la végétalisation. D'autres aspects ou matériaux pourront être utilisés en proportion minoritaire (ex : polycarbonate ou verre).

Clôtures

Les projets devront présenter sur tout ou partie de leur linéaire un caractère perméable afin de permettre la préservation et le passage de la petite faune.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.
- La hauteur des portails, portillons, pilastres et poteaux ne pourront excéder la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.
- En outre, il doit y avoir une cohérence entre la clôture sur rue et la clôture en limites séparatives.

<u>En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :</u>

Les clôtures situées en interface avec l'espace agronaturel, tant en limites de voies et emprises publiques qu'en limites séparatives prendront la forme :

- d'une haie bocagère,
- ou d'un grillage souple doublé de végétation (haie ou plantes grimpantes),
- ou de barrières en bois de type clôture à chevaux.

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre (hors végétation).

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 1,80 mètres (hors végétation).

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

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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

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

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 25.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 29.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 30.

Ne

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ne** correspond à des espaces à dominante naturelle accueillant des équipements techniques, ou des équipements à vocation d'activités sportives ou de loisirs de plein air.
Ce secteur a vocation à :

- Valoriser des activités ludiques pour les habitants et la population touristique sur le territoire.

Destinations et sous-destinations de la zone :

Dispositions applicables au secteur Ne

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

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

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

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

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts et stockages de toute nature.

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

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les équipements sportifs et de loisirs sont autorisés sous réserve de ne pas comprendre de constructions (seuls les aménagements sont autorisés).

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

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

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

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

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

Emprise au sol

Sans objet.

Hauteur des constructions

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées n'est pas réglementée.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs.

Clôtures

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

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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

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

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 25.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 29.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 30.

Annexe : essences arbustives destinées à la création de haies

LES ESPÈCES PRÉCONISÉES POUR UNE HAIE DE 1M80-2M DE HAUTEUR

À planter en respectant une bonne distance entre chaque plant (1m environ)

FEUILLAGE CADUC		Intérêt décoratif
Arbre à faisans	●	juin → octobre
Aronie à feuilles d'arbousier	◑	mai → juin
Chèvrefeuille arbustif d'hiver	○	décembre → mars
Cognassier du Japon	○	février → avril
Cornouiller à bois jaune	○	mai → juin
Deutzia "Rosealind"	●	mai → juillet
Lilas "Dark Purple"	●	printemps & fin d'été
Mauve en arbre "Barnsley"	●	juillet → octobre
Physocarpe à feuilles d'Obier	◑	mai → juin
Seringat ou Jasmin des poètes	○	juin
Spirée Van Houttei	○	mai → juin
Symphorine ou arbre aux perles	●	juin → octobre
Viorne "Pop Corn"	○	mai → juin
Weigélie "Red Prince"	●	juin → juillet

● ○ ● ● ● ● *Couleur des fleurs ou des baies*

◑ *Couleur des fleurs suivie de la couleur des fruits ou des baies*

FEUILLAGE PERSISTANT		Intérêt décoratif
Arbre au poivre	●	août → septembre
Épine-vinette de Darwin	●	avril → juin
Eriostemon myoporoides	○	novembre → mars
Goyavier du Brésil	●	juillet → septembre
Grévillier à feuilles de Genévrier	●	mai → août
Laurier tin "Lisarose"	●	novembre → mars
Nerprun "Variegatus"	●	avril-mai
Oranger du Mexique	○	printemps & fin d'été
Osmanthe 3 couleurs	○	septembre-octobre
Pittospore du Japon "Gold Star"	-	-
Rince-bouteille	●	mai → juin
Troène "Lemon and Lime"	○	juillet

FEUILLAGE SEMI-PERSISTANT		Intérêt décoratif
Abélia "Edouard Goucher"	●	juin → octobre
Epine-vinette pourpre	●	mai
Genêt de Porlock	●	avril-mai
Troène "Musli"	○	juin → juillet

Annexe : espèces exotiques envahissantes (ou espèces invasives) proscrites dans les plantations de haies et d'espaces verts

Espèces invasives

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne avait recensé, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives. En 2016, la DREAL Bretagne et le Conservatoire Botanique National de Brest ont mis à jour cette liste, en dissociant les invasives avérées, les invasives potentielles et les taxons à surveiller.

Les espèces invasives ont la particularité de coloniser tous les milieux en détruisant la biodiversité et en anéantissant les espèces et habitats endémiques.

Liste des espèces à proscrire (invasives avérées)

L'Ail à tige triquètre (Allium triquetrum)

L'Azolle Fausse fougère (Azolla filiculoides Lam.)

Le Séneçon en arbre (Baccharis halimifolia)

Le Bident à fruits noirs (Bidens frondosa)

Les Griffes de sorcière (Carpobrotus sp.)

L'Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana)

La Crassule de Helm (Crassula helmsii)

L'Egérie dense (Egeria densa Planch.)

L'Hydrocotyle à feuilles de renoncule (Hydrocotyle ranunculoides L.f.)

La Balsamine de l'Himalaya (Impatiens glandulifera)

Le Grand lagarosiphon (Lagarosiphon major)

La Gesse à larges feuilles (Lathyrus latifolius L.)

Le Laurier sauce (Laurus nobilis L.)

La Lentille d'eau minuscule (Lemna minuta Kunth)

Les Jussies (Ludwigia sp.)

Le Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum)

La Paspale à deux épis (Paspalum distichum L.)

Les Grandes Renouées (Reynoutria et Polygonum)

Le Laurier cerise ou laurier Palme (Prunus laurocerasus)

Le Rhododendron pontique (Rhododendron ponticum)

La Cinéraire maritime (Senecio cineraria DC.)

La Spartine à feuilles alternes (Spartina alterniflora)

La Spartine anglaise (Spartina x townsendii)

Deux arrêtés préfectoraux sont aujourd'hui en vigueur dans le département :

- L'arrêté préfectoral du 1er avril 2019 relatif à la lutte contre l'ambroisie et la berce du Caucase, qui prescrit le signalement et la destruction de ces plantes
- L'arrêté préfectoral du 31 juillet 2020 relatif à la lutte contre le baccharis, une plante invasive allergisante présente sur le territoire breton.

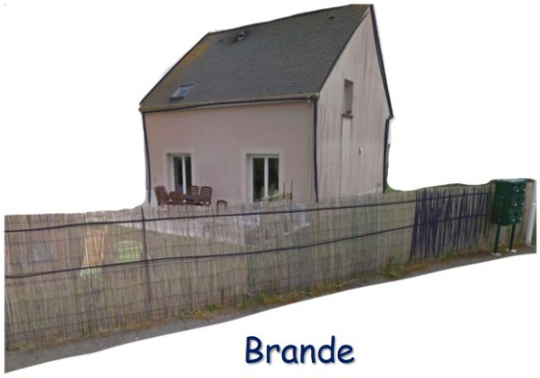
Liste des espèces à éviter (invasives potentielles)

Nom scientifique selon le R.N.F.O	*Nom scientifique selon TAXREF v7*	Nom vernaculaire
Acacia dealbata Link	*Acacia dealbata* Link	Mimosa d'hiver
Acer pseudoplatanus L.	*Acer pseudoplatanus* L.	Erable sycomore
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle	*Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle	Ailanthe glanduleux, Faux vernis du Japon
Ambrosia artemisiifolia L.	*Ambrosia artemisiifolia* L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise
Anthemis maritima L.	*Anthemis maritima* L.	Anthémis maritime
Buddleja davidii Franch.	*Buddleja davidii* Franch.	Arbre à papillon
Claytonia perfoliata Donn ex Willd.	*Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.	Claytone de cuba, Claytone perfoliée
Cornus sericea L.	*Cornus sericea* L.	Cornouiller soyeux
Cotoneaster franchetii D.Bois	*Cotoneaster franchetii* Bois	Cotoneaster de Franchet
Cotoneaster horizontalis Decne.	*Cotoneaster horizontalis* Decne.	Cotonéaster horizontale
Cotoneaster simonsii Baker	*Cotoneaster simonsii* Baker	Cotonéaster de Simons
Cotoneaster x watereri Exell	*Cotoneaster x watereri* Exell	-
Cotula coronopifolia L.	*Cotula coronopifolia* L.	Cotule pied-de-corbeau
Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.	*Crocosmia x crocosmiiflora* (Lemoine) N.E.Br.	Montbretia
Cuscuta australis R.Br.	*Cuscuta scandens* Brot.	Cuscute australe
Cyperus esculentus L.	*Cyperus esculentus* L.	Souchet comenstible
Datura stramonium L. subsp. stramonium	*Datura stramonium* L.	Stramoine, Datura officinal, Pomme-épineuse
Elaeagnus angustifolia L.	*Elaeagnus angustifolia* L.	Olivier de Bohême
Elaeagnus x submacrophylla Servett.	*Elaeagnus x submacrophylla* Servett.	Chalef de Ebbing
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John	*Elodea nuttalii* (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttal, Elodée à feuilles étroites
Epilobium adenocaulon Hausskn.	*Epilobium ciliatum* Raf.	Epilobe cilié
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier	*Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier	Berce du Caucase
Impatiens balfouri Hook.f.	*Impatiens balfouri* Hook.f.	Balsamine de Balfour, Balsamine rose
Lindernia dubia (L.) Pennell	*Lindernia dubia* (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiole
Lobularia maritima (L.) Desv.	*Lobularia maritima* (L.) Desv.	Alysson maritime
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch	*Parthenocissus inserta* (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune
Petasites fragrans (Vill.) C.Presl	*Petasites pyrenaicus* (L.) G.López	Pétasite odorant
Petasites hybridus (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*	*Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb.	Pétasite officinal
Pyracantha coccinea M.Roem.	*Pyracantha coccinea* M.Roem.	Buisson ardent
Robinia pseudoacacia L.	*Robinia pseudoacacia* L.	Robinier faux-acacia
Rosa rugosa Thunb.	*Rosa rugosa* Thunb.	Rosier rugueux
Senecio inaequidens DC.	*Senecio inaequidens* DC.	Séneçon du Cap
Yucca gloriosa L.	*Yucca gloriosa* L.	Yucca glorieux

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

Cas de figures	Critères/Note	Propositions
Haies située en trame bleue	• Ripisylve • Haie situées en ceinture de bas fond ou vallon	**Interdiction totale d'arasement**
Haies anti-érosives	Haies situées jouant un rôle antiérosif : • Perpendiculaire à la pente, • présentant un angle d'infiltration	**Compensation à 100 %** Priorité des mesures compensatoires pour **supprimer les points noirs** : brèche dans talus, effondrement, suppression des fuites latérales… Compensation sur le même versant
Haies en trame verte	Connexion à un ou plusieurs éléments de la trame verte (bois, haie, talus,…)	**Compensation à 100 %** **Priorité des mesures compensatoires pour reconnecter des éléments entre eux**
Haies favorables à la biodiversité	• Présence de l'ensemble des strates (arborée, arbustive, herbacée) • Couverture ligneuse continue	**Compensation à 100 %** **Par plantation ou regarnissage**
Haies en bordure de réseau viaire		**Interdiction de changement d'affectation sauf projet de desserte et création d'accès** **=> mesures compensatoires adaptées.**
Haies en interface bâti	• Peuplement de qualité (Futaie, TSF, couverture ligneuse continue) • Peuplement d'avenir (strate arbustive de qualité, confère rôle éco)	**Interdiction de changement d'affectation sauf projet urbain ou d'extension de bâtiment agricole** **-> compensation recherchant les 100%**
	Autre type (haie basse, ornementale, de mauvaise qualité)	**Autorisation sans compensation**
Haies en proximité immédiate d'éléments patrimoniaux	Proximité de 100m au patrimoine bâti et petit patrimoine (chapelles, manoirs, fontaines, lavoirs)	**Compensation à 100 %** **par plantation et/ou regarnissage sur le même site**
Haies en bordure des chemins	Chemins de randonnées	**Compensation à 100 %** **par plantation et/ou regarnissage sur le même site**
	Chemins creux (cf recensement)	**Interdiction de changement d'affectation** **(cf protection des chemins creux)**
Haies à strate arbustive d'avenir	• Strate ligneuse continue • Au moins 50% d'essences d'avenir (merisier, chêne, hêtre, châtaigner)	**Compensation à 100 %** **par plantation et/ou regarnissage sur le même site avec des essences à potentiel égal**
Haies à strate arborée qualité Bois d'œuvre	strate arborée de qualité	**Reconstitution de l'état boisé dans les 5 ans** **Valorisation économique des BO**

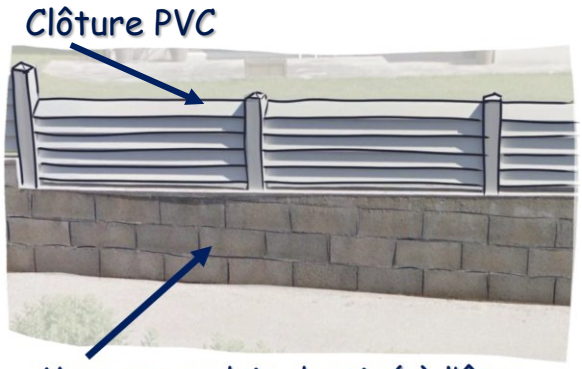
Annexe : quelques éléments de définition des clôtures

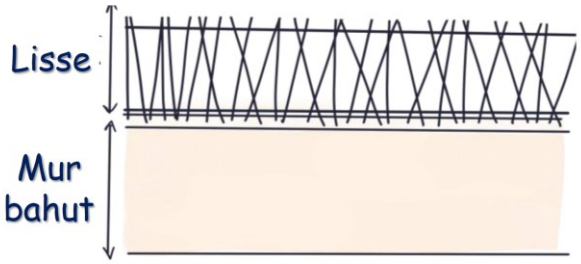


Brande

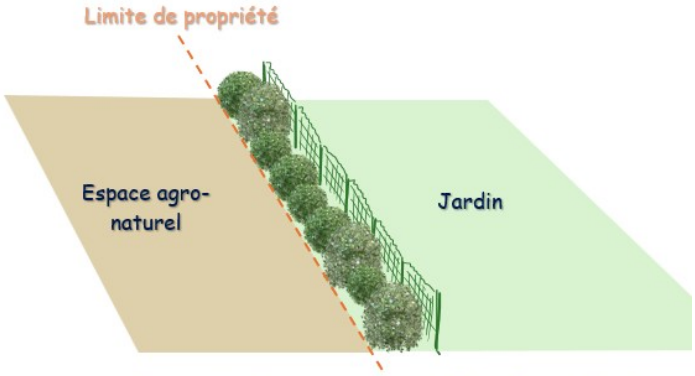
Brise-vue textile

Plaques de béton moulé



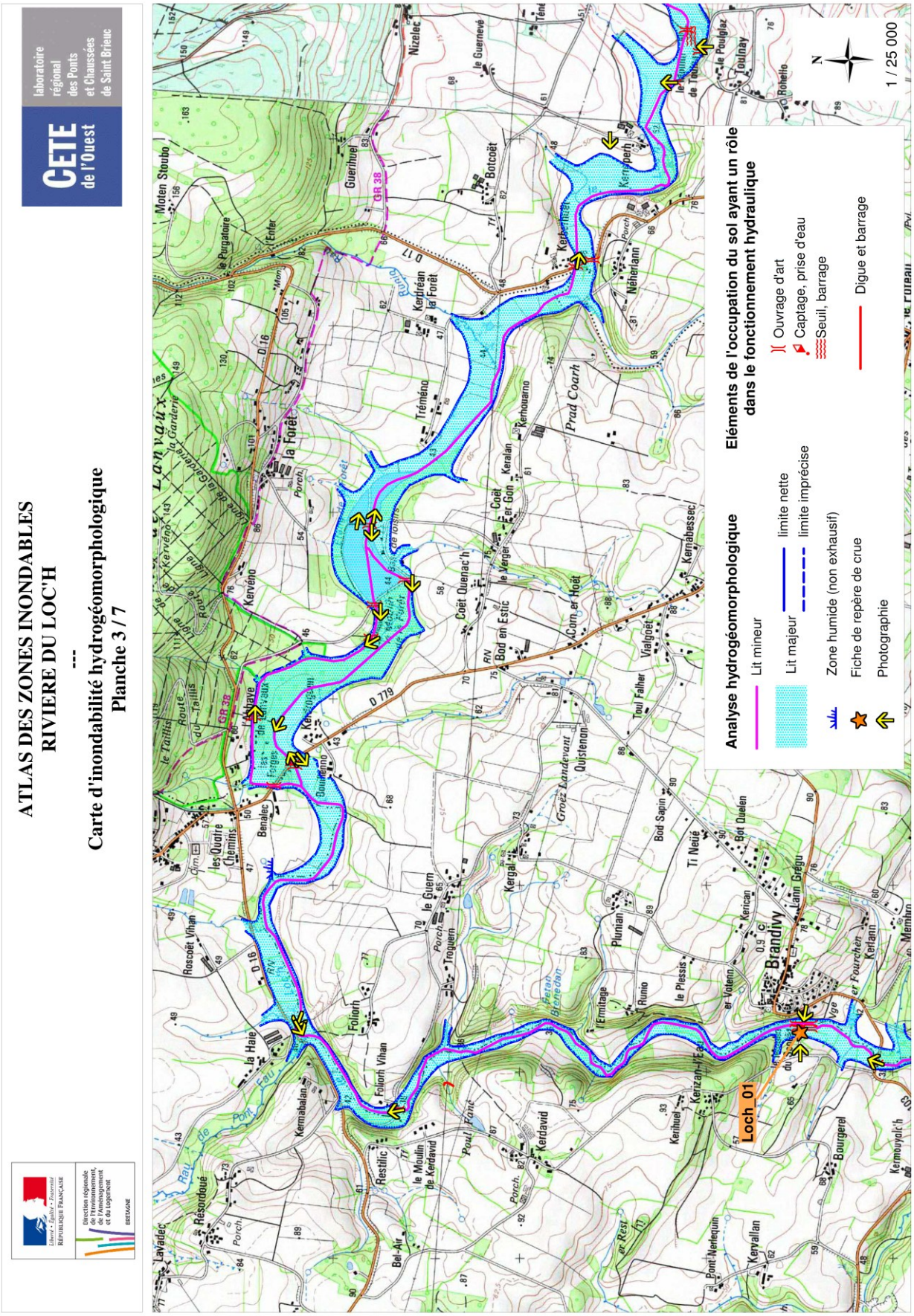


Palplanche en bois



Grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal

Annexe : Atlas des zones inondables – le Loc'h



ATLAS DES ZONES INONDABLES
RIVIERE DU LOC'H

Carte d'inondabilité hydrogéomorphologique
Planche 4 / 7

Gestion des projets en zone inondable
hors plan de prévention des risques inondation (PPRi)

Guide d'application du droit des sols (ADS) en zone inondable, au regard des articles R111-2 et R111-5 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif du présent document est de guider les acteurs de territoires soumis au risque « inondation » afin de diffuser la connaissance du risque, et de le prendre en compte dans les projets de territoire et dans l'instruction des actes d'urbanisme.

1. Champ d'application et objectifs

1.1. Territoires concernés

Les présents principes s'appliquent dans les zones inondables non réglementées par un PPRi, notamment les atlas des zones inondables.

1.2. Objectifs et principes applicables aux zones inondables

Pour limiter la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones inondables, **la circulaire du 24 janvier 1994** confortée par les dispositions de la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques naturels et technologiques et à la réparation des dommages, a déterminé plusieurs mesures de gestion des zones inondables.

Les objectifs fixés sont les suivants :

- Interdire les constructions dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques dans les zones situées en amont et en aval,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendants des petites crues et la qualité des paysages, souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des secteurs concernés.

Le SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015 a également défini des objectifs, à travers quatre grands axes :

1. Améliorer la conscience et la culture du risque des populations exposées ;
2. Arrêter l'extension de l'urbanisation et des infrastructures qui y sont liées dans les zones inondables ;
3. Améliorer la protection des personnes et des biens dans les zones inondables ;
4. Réduire les dommages aux personnes, aux activités et aux biens.

Les principes qui en découlent sont principalement :

- d'interdire toute construction nouvelle et saisir les opportunités pour diminuer le nombre des constructions exposées dans les zones soumises aux aléas les plus forts et réduire la vulnérabilité des constructions qui pourraient être autorisées dans les zones où les aléas sont moins importants ;
- de contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues où la crue peut stocker un volume important d'eau. Il convient donc de veiller fermement à ce que les constructions qui pourront éventuellement être autorisées soient compatibles avec les impératifs de la protection des personnes, de l'écoulement des eaux ;
- d'éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

Le projet de SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, validé par le comité de bassin, prévoit un plan de gestion du risque inondation (PGRI) dont les principes concernant l'urbanisation sont traduits en plusieurs objectifs déclinés en différentes dispositions.

Objectif n°1 : **Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues (et des submersions marines)**

Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

« Les SCoT, ou en leur absence les PLU*, dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, et les PPR approuvés après l'approbation du PGRI,* ***préservent les zones inondables, qui ne sont pas urbanisées, de toute urbanisation nouvelle. »***

Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues et des submersions marines

*« Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations, équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs****, les SCoT, ou en leur absence les PLU****, dont les projets sont* ***arrêtés après le 31 décembre 2016****, et les PPR approuvés après l'approbation du PGRI****, interdisent la réalisation de nouvelle digue, nouveau remblai, dans les zones inondable. »***

Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque

Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses

« Les SCoT, ou en leur absence les PLU, dont les *projets* ***sont arrêtés après le 31 décembre 2016***, et les PPR approuvés après l'approbation du **PGRI interdisent l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements dans les zones inondables où la sécurité des personnes ne pourrait être assurée. »**

Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation

« Les SCoT, ou en leur absence les PLU, dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, présentent des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté du territoire (ex : population en ZI actuellement, population en ZI attendue à l'horizon du projet porte par le document de planification) ».

Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation

« Les SCoT, ou en leur absence les PLU, mis en oeuvre sur un territoire à risque d'inondation important (TRI) et dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, expliquent les mesures prises pour réduire la vulnérabilité du territoire et celles prises en matière de gestion de crise et d'aménagement du territoire pour assurer la sécurité de la population et le retour à la normale après une inondation ».

Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des digues

« Les PPR approuvés après l'approbation du PGRI, ***les SCoT, ou en leur absence les PLU,*** *dont les projets sont* ***arrêtés après le 31 décembre 2016, prennent en compte le risque de défaillance des digues,*** *ainsi que les zones de dissipation de l'énergie qui accompagnent la rupture des ouvrages, identifiées a partir de leurs études de dangers. À défaut d'information sur la zone de dissipation d'énergie,* ***il est instauré à l'aplomb des digues, sur une largeur de 100 mètres par mètre de hauteur de digue pouvant être mise en charge, une zone où toute nouvelle construction à usage de logement ou d'activités économiques est interdite ».***

Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important

« Lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme, il est recommandé aux porteurs de SCoT, et en leur absence aux porteurs de PLU, d'étudier la possibilité de repositionner hors de la zone

inondable les enjeux générant des risques importants (centre de secours, mairie, établissement de santé, établissement d'enseignement...). ».

Des outils permettent aux acteurs du territoire d'appliquer ces principes.

1.3. Les outils de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable

Les risques d'« inondation »sont identifiés, cartographiés et font l'objet d'une réglementation dans les plans de prévention des risques inondation (PPRi) et dans les documents d'urbanisme, en particulier dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) qui doivent les prendre en compte dans l'aménagement de territoire. Les autorisations d'urbanisme sont donc normalement délivrées au regard des dispositions de ces documents.

Mais, lorsque ces derniers n'existent pas, lorsqu'ils sont anciens ou que de nouveaux éléments de connaissance sont disponibles, il est nécessaire de recourir à l'article R111-2 du code de l'urbanisme pour réglementer l'usage des sols en fonction du niveau de risque auquel serait exposée la population, éventuellement complété de l'article R111-5.

Article R111-2 du code de l'Urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s' il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

Article R111-5 : «Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n' être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Les modalités d'application du R.111-2 du Code de l'Urbanisme sont les suivantes :

En cas d'existence avérée d'un risque, l'autorité compétente en matière d'urbanisme, ou le préfet dans le cadre du contrôle de légalité, doit recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme soit pour refuser le projet, soit pour assortir l'autorisation de prescriptions spéciales. Les constructions, même temporaires, résidences démontables, campings... sont concernées.

Le choix entre « interdiction » et « autorisation avec prescriptions » dépend de l'appréciation qui est faite de l'intensité du risque, mais peut aussi dépendre des caractéristiques du projet lui-même. Un projet peut être refusé si la construction projetée ne peut être réalisée qu'avec des prescriptions qui accentueraient le risque d'inondation des propriétés en aval.

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme doit être utilisé en priorité pour ne pas exposer la vie humaine à un risque, et utilisé systématiquement dans les zones où il apparaît, sur la base des éléments disponibles, que la sécurité des personnes y serait compromise en cas de survenue d'une inondation.

Quelles que soient les modalités d'application retenues, l**e recours aux dispositions de l'article R.111-2 doit systématiquement être motivé** par des arguments relatifs à l'exposition au risque des personnes et des biens disponibles à la date de la décision. Les conditions de son application doivent nécessairement être proportionnées à l'intensité du risque.

L'objectif du présent document est donc de préciser, selon les projets, les conditions d'application de ces deux articles de manière à répondre aux principes cités précédemment et de guider les services instructeurs dans l'instruction des actes d'urbanisme (cf paragraphe 3).

Les atlas des zones inondables constituent également un élément important de connaissance du risque « inondation ».

2. Connaissance du risque d'inondation

2.1. Les atlas : sources d'information hors PPRI

Les atlas des zones inondables (AZI) sont des documents de connaissance du risque inondation. Ils permettent d'informer le citoyen sur les risques encourus, conformément à l'article L125-2 du code de l'environnement. Ils sont utiles à l'élaboration du document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) et du plan communal de sauvegarde (PCS), ainsi qu'à la pose de repères de crues.

Dans le Morbihan, les atlas de zones inondables sont de deux natures :

- **l'atlas des zones inondées en 1995 ou 2001 ou atlas des plus hautes eaux connues** (PHEC) réalisé par l'IGN sur les principaux bassins versants (Oust, Vilaine, Scorff, Blavet). Ce travail a été initié suite aux crues de 1995 et de 2001. Les zones inondées ont été déterminées à partir des photographies aériennes des crues, de documents d'archives sur les crues antérieures et d'enquêtes de terrain,
- **l'atlas des zones inondables** déterminées par une approche hydrogéomorphologique permettant de définir les contours du lit majeur du cours d'eau. Ils ont été réalisé pour le compte de la DREAL (ex-DIREN) par le CEREMA (ex-CETE) de St Brieuc.

L'ensemble de la cartographie des zones inondables est :

- consultable et téléchargeable sur le site internet cartorisques : http://cartorisque.prim.net ou sur le site « géorisques » : http://georisques.net
  ou encore sur le site des services de l'Etat dans le Morbihan :
  http://www.morbihan.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels

- consultable en mairie et à la DDTM 56, service SPACES, unité Prévention Risques et Nuisances, 8 rue du commerce 56000 Vannes.

2.2. Couverture des cours d'eau du Morbihan

carte de synthèse – information inondation et communes concernées

2.3. Caractéristiques de l'information

— échelle : échelle 1/25000 → échelle plus grande que le cadastre,
— cote : absence de cotes → une évaluation de la cote des plus hautes eaux connues est donc nécessaire à partir de repères de crues locaux.

3. Principes de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable – hors PPRi

Les tableaux qui suivent indiquent les **principes à applicables,** pour chaque type de projet ou de travaux en zones inondables, hors secteur couvert par un PPR (où le règlement du PPR s'impose en tant que servitude).
Pour les débordements de cours d'eau, les zones inondables sont définies par les **plus hautes eaux connues (PHEC)** et ce niveau sert de référence en l'absence de modélisation hydraulique. Cette cote n'a pas été déterminée dans l'atlas des zones inondables, sinon à travers les fiches de repères de rues qui peuvent les accompagner. Pour établir la cote de niveau de plancher hors d'eau, il est demandé au pétitionnaire de la rechercher (témoignage, repères de crues proches, etc...). Les cotes du plan de masse rattachées au système altimétrique (cote NGF) doivent alors permettre au service instructeur de vérifier le caractère inondable ou non du terrain d'assiette.

Une exception aux principe d'interdiction de l'urbanisation peut être appliquée dans le cas de projets d'intérêt général ou d'intérêt public ne pouvant pas être réalisés hors zones inondables. Une étude spécifique doit alors être menée.

Précision : la dénomination d'établissements sensibles ou difficilement évacuables, regroupe entre autre les établissements sanitaires et sociaux tels que les crèches, les structures d'accueil pour les personnes à mobilité réduite, les établissements scolaires, les hôpitaux, les maisons de retraites, les centres pénitentiaires, etc,...

Les principes peuvent d'accompagner de mesures de réduction de la vulnérabilité qui figurent en « Annexe 1 ».

Légende des tableaux :

- A : autorisation
- sc : sous condition
- I : interdiction

Nature des projets et travaux	Principe Autorisation (A) ou Interdiction (I)	Prescriptions / exceptions	Objectifs-principes (mesures PGRI 2016-2021)
Remblais, exhaussements, dépôts de matériaux	**I**	Exception : - digue de protection pour les lieux fortement urbanisés, après étude, - travaux soumis à la procédure Loi sur l'eau (rubrique n° 3.2.2.0)	Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues
Travaux d'entretien et de gestion courants *Notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures*	**A sc**	Sous conditions : - Pas de création d'un risque supplémentaire ni augmentation du risque, - pas d'augementatino de la population exposée.	Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues
Constructions nouvelles *Quelque soit la surface ou la destination*	**I**	Exception : - installations agricoles hors élevage indispensable au maintien de l'activité existante sous conditions : - installation hors zone inondable impossible, - pas de remblais, - cote 1er plancher : PHEC + 20cm. - les activités économiques ne recevant pas de public et les ERP 5 ème catégorie dans la limite de 50m² d'emprise au sol, sans hébergement, de faible capacité d'accueil et facilement évacuables (tels que les petits commerces), sous condition : - cote 1er plancher : PHEC + 20cm - préconisations : mise en place d'un vide sanitaire et d'un système d'obturation en période de crue.	Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues Objectif 2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
Création de sous-sol et aménagements de sous-sol existant en pièces habitables	**I**		Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues

Nature des projets et travaux	Principe Autorisation (A) ou Interdiction (I)	Prescriptions / exceptions	Objectifs-principes (mesures PGRI 2016-2021)
Extension au sol de bâtiments existants avec augmentation de la capacité d'accueil Établissements sensibles ou difficilement évacuables	**I**	Exception : - justification : réalisation hors zone inondable impossible et sous conditions : - pas d'augmentation de la capacité d'accueil (extension type local technique...), - dans la limite de 20m² d'emprise au sol, - cote 1er plancher : PHEC + 20cm.	Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues Objectif 2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
Établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise	**I**	Exception : - justification : réalisation hors zone inondable impossible. Garantie impérative que les bâtiments restent fonctionnels en cas de crise. Assorti de conditions : - cote 1er plancher : PHEC + 20cm, - mesures de réduction de la vulnérabilité tels que le mise en place d'un vide sanitaire et d'un système d'obturation en période de crue.	
Autres destinations (logement, activités, ERP, etc.)	**A sc**	Sous conditions : - justification : réalisation hors zone inondable impossible, - extension limitée : - habitation : + 20 m² de l'emprise au sol, - activité : + 20% de l'emprise au sol, - cote 1er plancher : PHEC + 20cm, - pas d'augmentation du nombre de logements, - mesures de réduction de la vulnérabilité tels que le mise en place d'un vide sanitaire et d'un système d'obturation en période de crue.	
Changement de destination *Avec même surface au sol du bâti et n'entrainant pas d'augmentation de la vulnérabilité*			Objectif 2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
- création de logements, d'ERP avec hébergements, d'établissements sensibles ou difficilement évacuables ou d'établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise	**I**		
- création d'ERP non sensibles	**A sc**	Sous conditions : - occupants non vulnérables, - PHEC : démontrer qu'elle est inférieure à 1m, - aménagements /équipements peu vulnérables avec 1er plancher à la cote : PHEC + 20cm,	
- création d'une activité économique	**A sc**	Sous conditions : - aménagements et/ou équipements peu vulnérables avec le 1er plancher à la cote : PHEC + 20cm.	
Réhabilitation de bâtiments existants *Sans changement de destination avec même surface au sol du bâti*	**A sc**	Sous conditions : - aménagements /équipements peu vulnérables avec 1er plancher à la cote : PHEC + 20cm,	Objectif 3 : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

Nature des projets et travaux	Principe Autorisation (A) ou Interdiction (I)	Prescriptions / exceptions	Objectifs-principes (mesures PGRI 2016-2021)
Reconstruction après sinistre *Hors sinistre dû à l'inondation* Établissements sensibles ou difficilement évacuables et établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise	**I**		Objectif 2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque Objectif 3 : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
Autres destinations	**A sc**	Sous conditions : - justification : réalisation hors zone inondable impossible et sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité du bâti, - occupants non vulnérables, - pas de sous-sols - aménagements /équipements peu vulnérables avec un 1er plancher à la cote : PHEC + 20cm, - mesures de réduction de la vulnérabilité tels que le mise en place d'un vide sanitaire et d'un système d'obturation en période de crue.	
Stockage de produits dangereux ou polluants	**I**	Exception : - justification : le stockage doit être indispensable à l'activité et aucune solution hors zone inondable n'est possible Assorti de conditions : - surélévation convenable de l'implantation des produits dansgereux ou polluants : au minimum à la cote PHEC +20cm, - utilisation de contenants étanches (citerne, silos, bouteilles, etc.), - arrimage des contenants (ancrage des citernes , lestage si les citernes sont enterrées, etc.), - ouvertures pouvant être fermées de manière étanche, - tuyau d'évents situés 50cm au-dessus de la cote des plus hautes connues à rechercher.	Objectif 3 : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
Campings Création	**I**		Objectif 2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque Objectif 3 : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
Extension	**I**	Exception : - uniquement emplacements sans équipements durs et sans mobil-home - démonstration que des aménagements spécifiques permettent une mise en sécurité voire une évacuation facilitée en cas de crise	
Création d'installation dans un camping existant	**A sc**	Sous conditions : - justification : réalisation hors zone inondable impossible, - installations indispensables au fonctionnement du camping sans augmentation de la capacité d'accueil en zone inondable, - aménagements /équipements peu vulnérables avec 1er plancher à la cote: PHEC + 20cm, - pas de sous-sols - mesures de réduction de la vulnérabilité tels que le mise en place d'un vide sanitaire et d'un système d'obturation en période de crue.	

Nature des projets et travaux	Principe Autorisation (A) ou Interdiction (I)	Prescriptions / exceptions	Objectifs-principes (mesures PGRI 2016-2021)
Clôtures, murs, haies	**A**	A privilégier : - ouvrage parallèle au cours d'eau - ouvrage perméable à l'eau (maillage large) c'est à dire transparent aux écoulements - ouvrage stables	Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues
Activités de plein air Nautisme ou activités liées à la présence d'un cours d'eau, aires de jeux ou de pique-nique, terrains de sport, parcours sportifs...	**A sc**	Sous conditions : - bâtiments nécessaires à l'activité n'excédant pas 20m² (création ou surface totale existante + extension de l'existant) - aménagements /équipements peu vulnérables avec 1er plancher à la cote: PHEC + 20cm, - information du public sur le caractère inondable, - ancrage du mobilier urbain afin d'éviter les embâcles. - terrains de sport sans revêtement imperméable	Objectif 3 : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
Reconstruction après inondation Établissements sensibles ou difficilement évacuables et établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise			Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues
	I		
Autre destination, avec PHEC> 1m d'eau (aléa fort)	**I**	Exception : uniquement dans le cas de la reconstruction de bâtiments nécessaires à l'outil de travail agricole, ou à l'entretien d'espaces ouverts naturels ou non, et ne pouvant pas être implantés à distance. Reconstruction dans la partie de la pacerelle la moins exposée au risque avec mesure de réduction de la vulnérabilité du bâti, par résistance à l'aléa, au regard de l'état de l'art existant.	
Autre destination, avec PHEC< 1m d'eau	**A sc**	Sous conditions : Après analyse du risque, sous réserve de ne pas exposer les occupants à un risque important. Sous condition de résilience face aux montées des eaux et résistance aux champs de vitesse, et de préservation des chenaux d'écoulement préférentiels au regard de l'état de l'art existant, dans la forme et structure des bâtis. Reconstruction dans la partie de la pacerelle la moins exposée au risque.	
Aménagements extérieurs *Dont la réalisation aggraverait les risques d'inondation*			Objectif 1 : préservation capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues Objectif 3 : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
Parking en enrobé	**I**	Exception : en centre urbain dense - justification : réalisation hors zone inondable impossible - diminuer au maximum l'impact de ces surfaces imperméabilisées	
Autres aménagements extérieurs, dont aménagements de sécurité	**A sc**	Sous conditions : - diminuer au maximum l'impact de ces surfaces imperméabilisées : - utilisation de matériaux perméables ou de surfaces enherbées (parkings perméables ou engazonnés, de noues...) - création de bassins tampons ou de structures-réservoirs pour stocker les eaux de ruisselement supplémentaires si besoin.	

Annexe 1 : Prescriptions de réduction de la vulnérabilité

Il s'agit d'entreprendre tout ce qui est techniquement et économiquement possible pour limiter les dommages aux personnes et aux biens lors d'une crue. Il s'agit également de ne pas augmenter la charge des services de secours lors d'un tel événement.

L'objectif de ces prescriptions est de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes, tout en sachant que le risque nul n'existe pas. L'intérêt de telles prescriptions est aussi de faire prendre conscience au pétitionnaire du risque encouru et de l'inciter à se préparer à une crue. Il s'agit d'instaurer une culture du risque.

Quelques exemples de mesures :

Nature – contexte	Détail des prescriptions
évacuation des personnes en cas de crue	- prévoir un **espace refuge** à la cote PHEC + 20cm, accessible aux secours lors de l'évacuation, - se tenir informé des consignes d'évacuation auprès de la Mairie, - en cas de logements locatifs ou d'activités, une information/sensibilisation aux résidants et aux employés est à faire.
information sur l'existence du risque – inondabilité du lieu	- obligatoirement quand logements locatifs et sites ouverts au public (commerces, aires de jeux, etc.) - panneaux d'informations
stockage de matières dangereuses ou polluantes	- autorisation seulement si stockage indispensable et impossible hors zone inondable, - surélévation convenable de l'implantation des produits dansgereux ou polluants : au minimum à la cote PHEC +20cm, - contenants étanches (citerne, silos, bouteilles, etc.), - fixation des contenants (ancrage des citernes , lestage si les citernes sont enterrées, etc.), - ouvertures pouvant être fermées de manière étanche, - tuyau d'évents situés 50cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues à rechercher.
objets susceptibles de flotter et de créer des embâcles extérieur ou intérieur	- fixation indispensable (ex : ancrage des citernes, lestage si les citernes sont enterrées, fixation aux murs, etc.).
réseaux électriques intérieurs et téléphoniques	- privilégier les circuits séparés (zone inondable, zone non inondable), - installer un coupe-circuit dans les zones inondables, - installer tous les éléments annexes du réseau type armoire électrique en hauteur en recherchant la cote des plus hautes eaux connues).
traitement des eaux usées	- assainissement collectif : installation d'un clapet anti-retour sur le réseau (partie privative du branchement), raccordement avec un branchement étanche, - assainissement autonome : installation si possible hors zone inondable, installation de clapets anti-retour, diagnostic du dispositif après chaque inondation (voir SPANC concerné).
fondations	- neuf : prévoir des fondations « adaptées » aux inondations, - rénovation : prévoir un diagnostic et les travaux de consolidation éventuels.
matériaux	- Utilisation en priorité des matériaux (murs, planchers, menuiseries, etc.) le moins sensibles à l'eau ou à faible porosité pouvant sécher facilement et ce dans la limite des connaissances actuelles.
matérialisation du repère de crue	pour tout projet dans les zones inondables, il est demandé au pétitionnaire de matérialiser les repères des crues à venir (niveau d'eau date).
piscine	matérialiser l'emprise des piscines et autres bassins par un dispositif de balisage, afin qu'ils soient visibles en période de crue et éviter les noyades.

Pour tout complément d'information, s'adresser au service référent en matière de risques :

DDTM 56
Service Prévention Accéssibilité Construction Education et Sécurité

Unité Prévention Risques et Nuisances

8, rue du Commerce
BP-520

56019 VANNES Cedex

Tèl : 02 97 68 13 60

e-mail : spaces.ddtm-56@morbihan.gouv.fr