

Commune de **Noyal-Muzillac**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



4.1 ► LE RÈGLEMENT

Projet de P.L.U. ARRÊTÉ
par délibération du Conseil Municipal en date du 20 Décembre 2018

Projet de P.L.U. APPROUVÉ
par délibération du Conseil Municipal en date du 16 Décembre 2019

Projet de modification simplifiée n°1 APPROUVÉ
par délibération du Conseil Municipal en date du 3 mars 2025



PRIGENT & Associés

URBANISME GÉOMÈTRE-EXPERT IMMOBILIER

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES

Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

rennes@prigent-associes.fr



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

LA BOÎTE DE L'ESPACE

20 boulevard Babin-Chevaye - 44200 NANTES

02 40 20 30 57 - laboitedelespace.fr

URBANISTES ASSOCIÉS

Sommaire

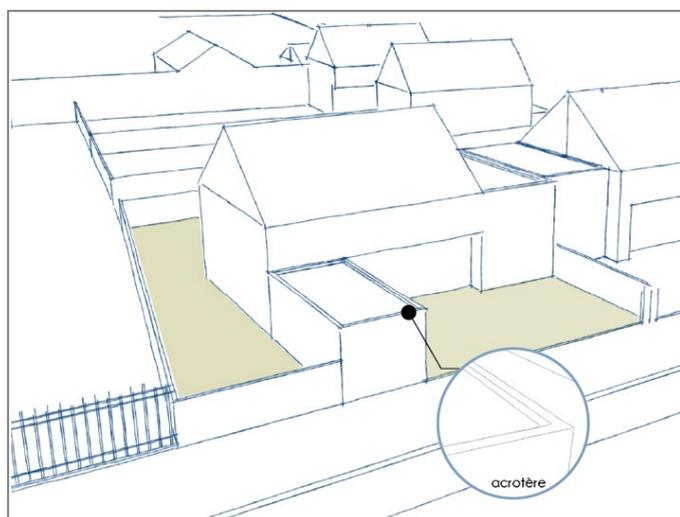
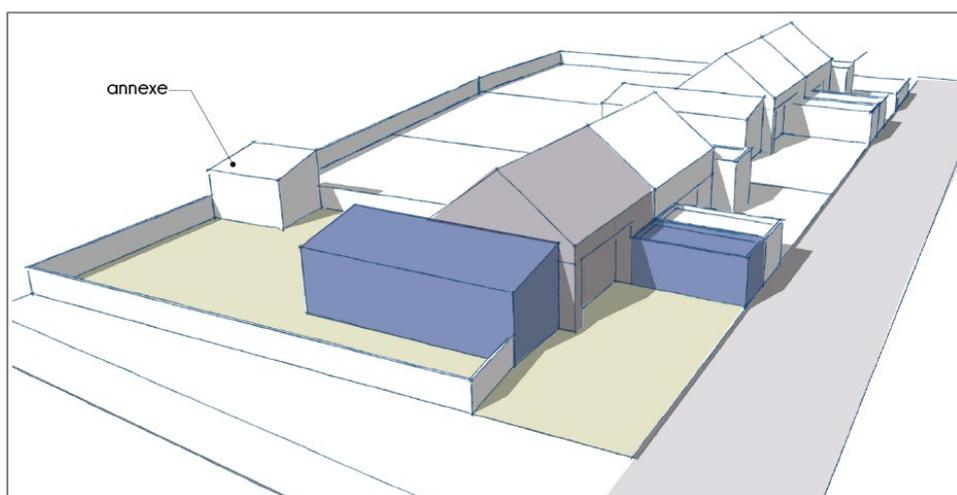
Sommaire	2
Définitions	3
Dispositions générales.....	10
Zones urbaine centrale UA et zone urbaine « périphérique » UB	18
Zones Urbaines d'équipements et de loisirs UL ; Zone urbaine d'activités UI et zone à urbaniser d'activités AUI et AUL	27
Zone à urbaniser AU	34
Zone agricole A , zone agricole d'urbanisation limitée logement et zone agricole d'urbanisation limitée activités AI	41
Zone naturelle et forestière N , zone naturelle de loisirs NL , naturelle d'urbanisation limitée logement et hébergement NH et naturelle d'urbanisation limitée activités NI	50
Annexe stationnement	59

Définitions

Les schémas suivants n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.

Alignement : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.



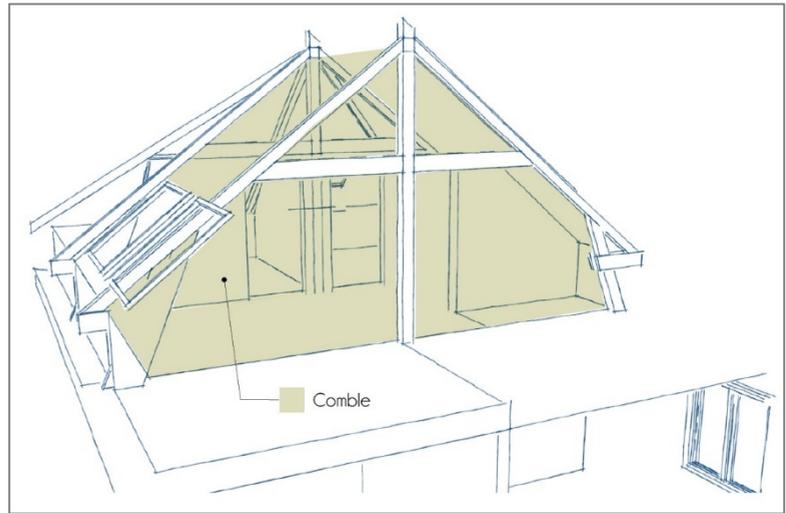
Acrotère : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toits terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Affouillement du sol : L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

Balcon : plateforme située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

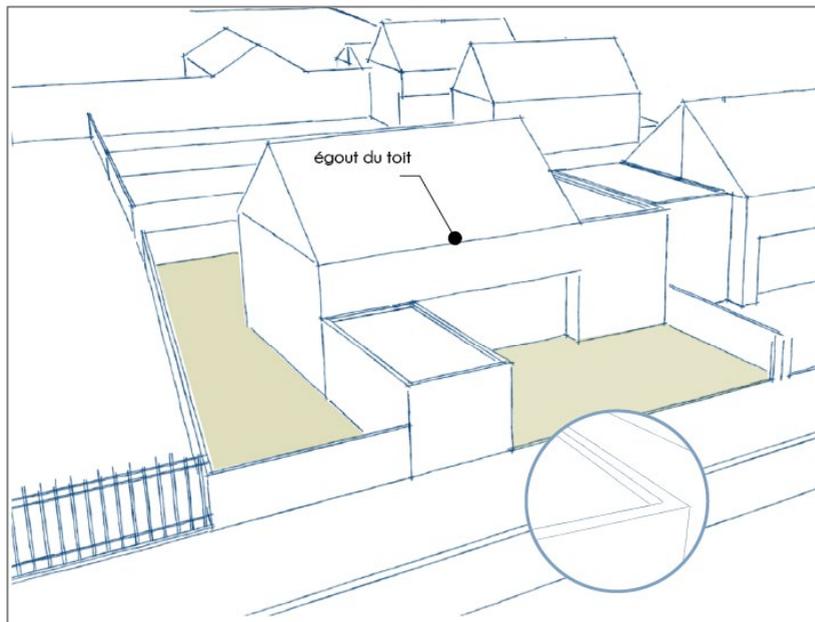
Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close.

Combles : ensemble constitué par la charpente et la couverture. Ils désignent par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher...



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

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

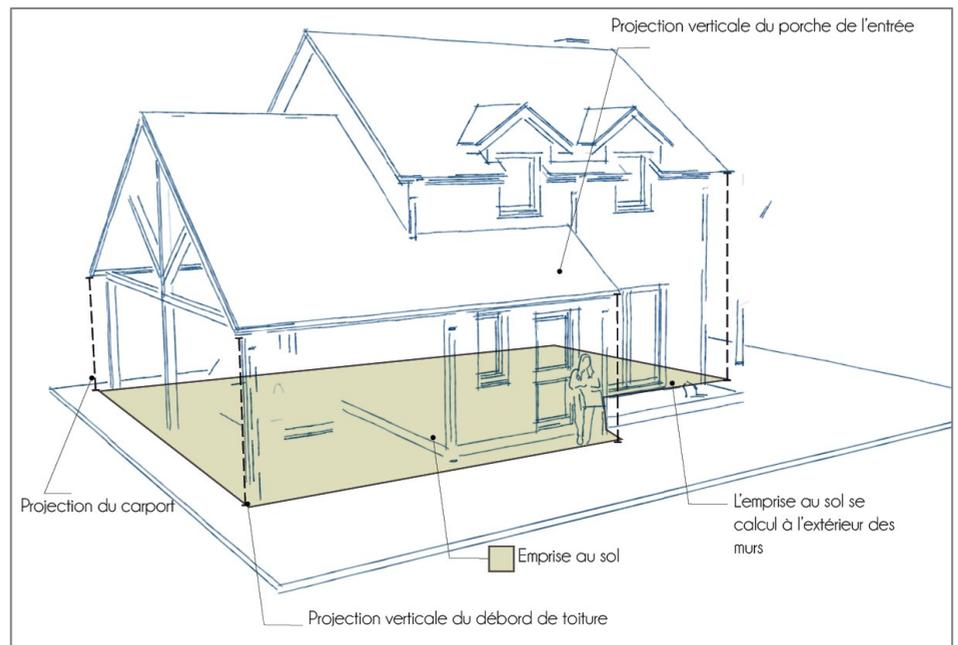


Egout du toit : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emplacement réservé : Souvent pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

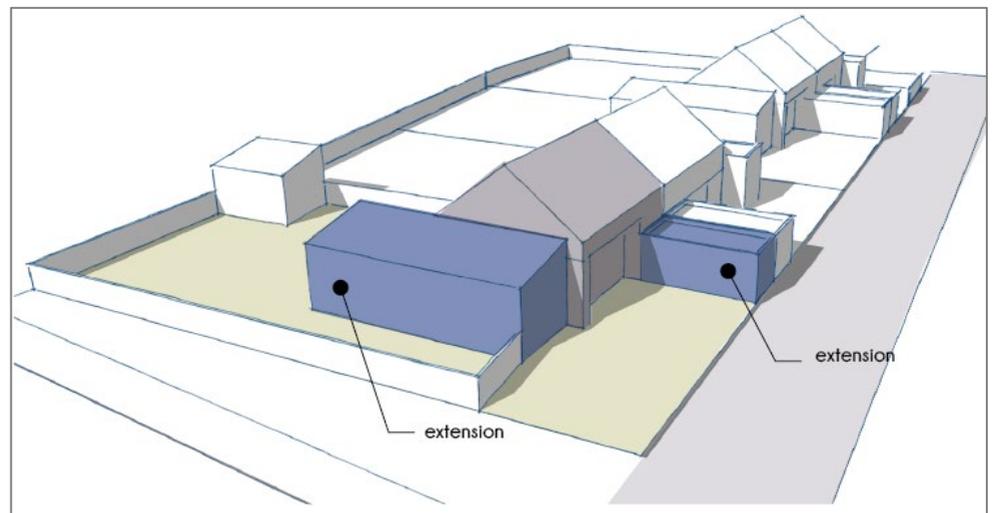
Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux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



Entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, recépage, arbres dangereux ou tombés.

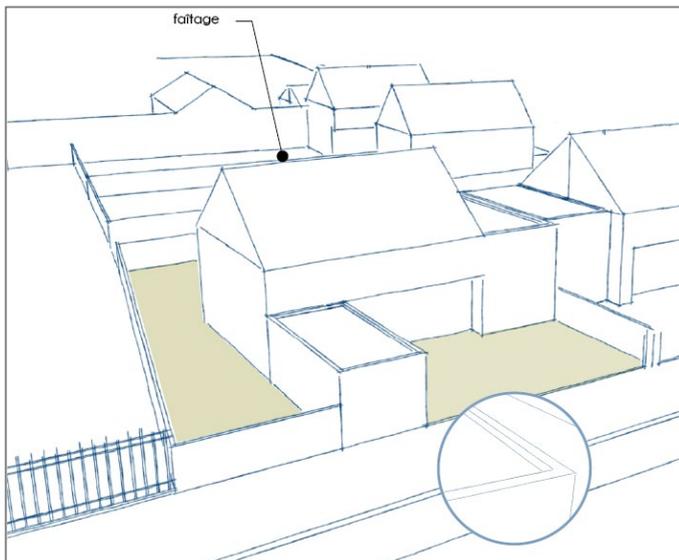
Espace libre : Il s'agit de l'espace de la parcelle ou de l'unité foncière non occupé par une ou des constructions.

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



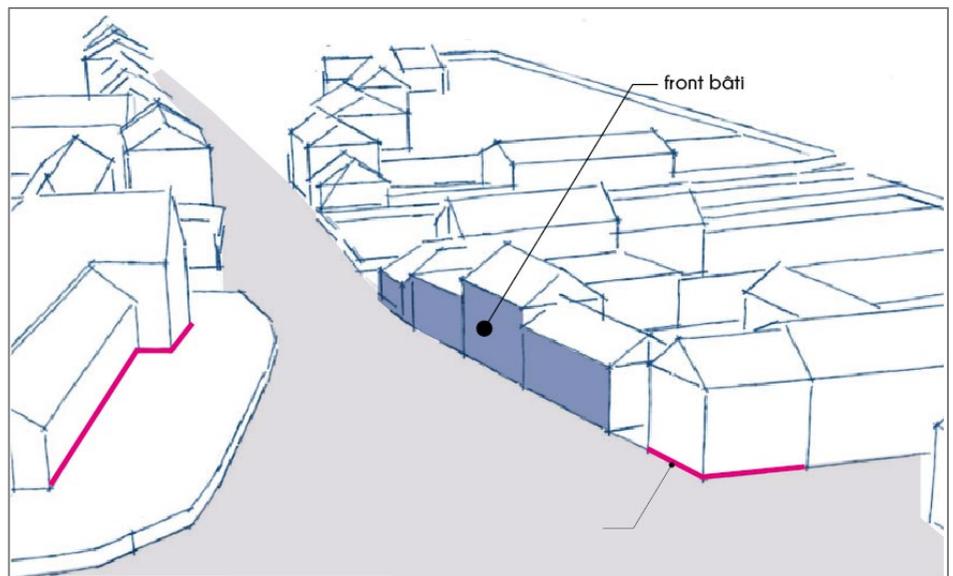
Extension limitée : l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».

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



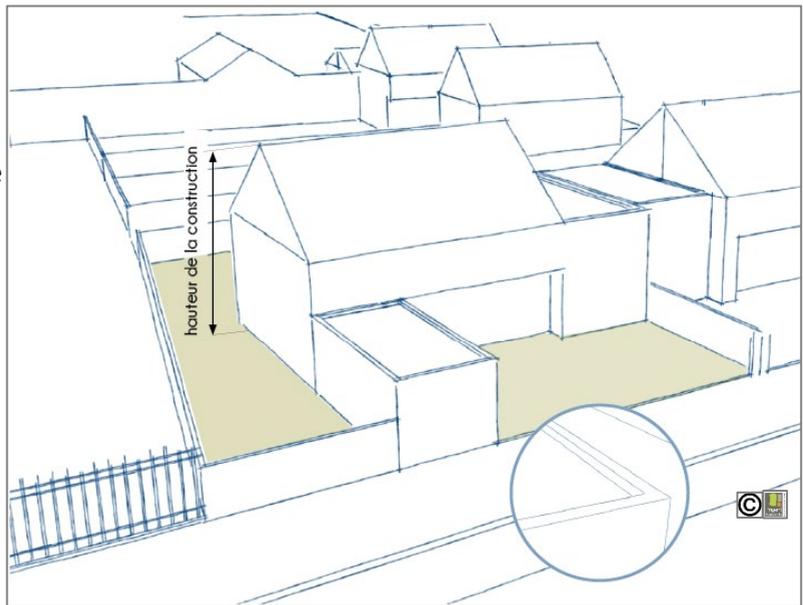
Faîtage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Front de rue ou front bâti : Ensemble urbain constitué d'éléments trouvant leur valeur patrimoniale et paysagère dans leur manière de se conjuguer.



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

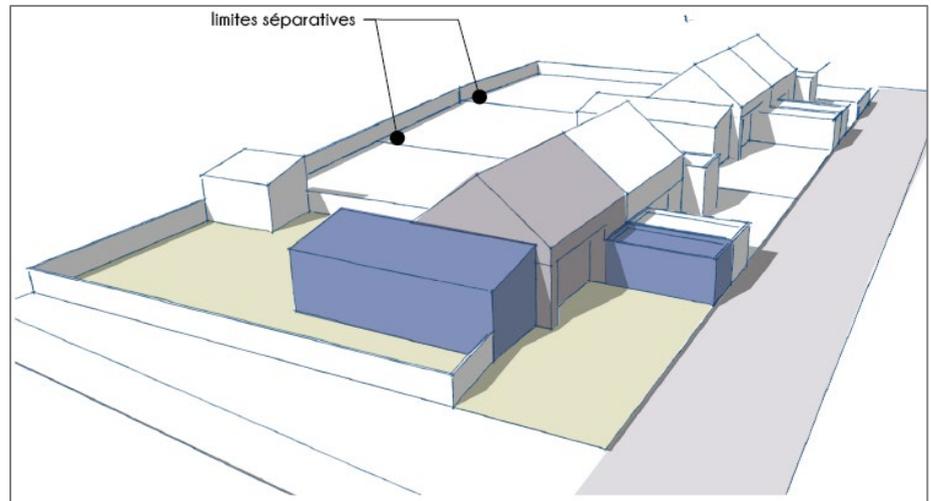
Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.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



Dans le cas de terrains en pente, le point de référence est pris au milieu du bâtiment ou des sections de bâtiment de même hauteur du point le plus haut.

Logement de fonction : Logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en 2 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. *

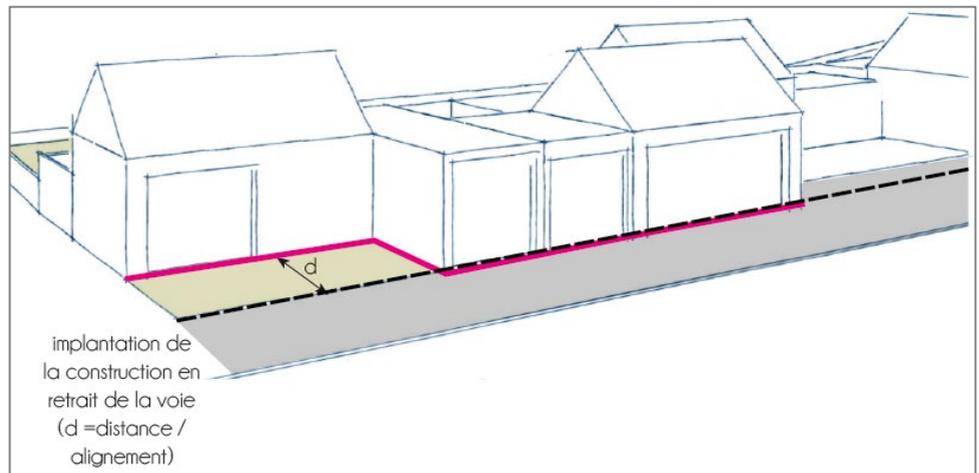


Opération d'aménagement d'ensemble : Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5 000m².

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

Rénovation : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

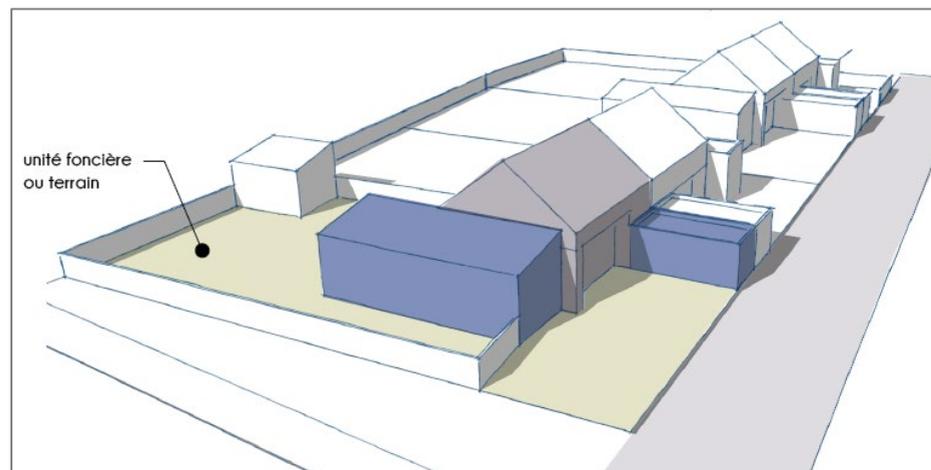
Retrait : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives, s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors élément de construction en saillie de façade.



Terrain avant travaux est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Unité foncière ou terrain :

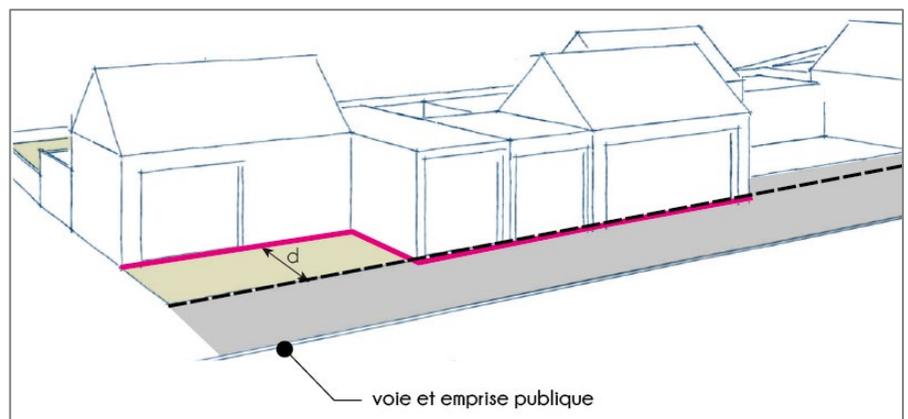
Est considérée comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.



Voies ou emprises publiques :

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

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



Véranda : espace couvert et vitré prolongeant une construction.

Destinations et sous-destinations des constructions :

5 Destinations	20 Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitations	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 service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Dispositions générales

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Noyal-Muzillac.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles :

- Les zones **Urbaines, dites « zones U »**. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.151-18 du code de l'urbanisme).
Elles comprennent :
 - Une zone UA qui délimite la zone centrale de la commune,
 - Une zone UB qui délimite le développement de zones d'habitat en périphérie,
 - Une zone UL qui délimite les équipements sportifs et un sous-secteur UL1 pour le camping de Cadillac
 - Une zone Ui qui délimite les activités économiques.
- Les zones **A urbaniser, dites " zones AU "**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. (R.151-20 du code de l'urbanisme).

- **Les zones agricoles sont dites " zones A "**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La zone A comprend également **trois secteurs (STECAL) :**
 - ✓ **AI** délimitant une zone agricole d'urbanisation limitée à destination d'activités économiques (menuisier/ébéniste, pépiniériste/paysagiste, hôtel/restaurant)

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme)

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

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend également **quatre secteurs (STECAL) :**

- ✓ **NL** délimitant une zone naturelle de loisirs en bordure du cours d'eau permettant le maintien du camping Moulin de Cadillac
- ✓ **NH** délimitant deux zones naturelles d'urbanisation limitée pour le logement et l'hébergement où les constructions à destination d'habitations, de logement et d'hébergement sont admises (**Brulis et Bourgerel**)
- ✓ **NI** délimitant une zone naturelle en vue de préserver l'activité du Moulin de Cadillac

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme)

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) : zones humides, jardins et parcs d'intérêt patrimonial identifiés et à protéger, haies identifiées à protéger, cours d'eau.

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

- Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - PRESCRIPTIONS DU P.L.U.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) (*Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme*)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au règlement graphique. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds verts. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment le rejet des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévue au chapitre.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable à l'exception des forêts munies d'un document de gestion durable (PSG...) ou si la nature de la coupe bénéficie d'un régime dérogatoire détaillé dans l'arrêté préfectoral du 15 avril 2008.

Les Espaces Boisés non classés

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code Forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Les dispositions applicables aux éléments du patrimoine et du paysage à protéger identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Il est rappelé que l'identification de ce patrimoine entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé (articles R.421-17, R.421-17-1 et R.421-18 du code de l'urbanisme). Il pourra aussi être fait utilisation de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux éléments de paysage et de patrimoine bâtis repérés au document graphique du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Les zones humides inventoriées à protéger

Les zones humides sont représentées par des petits figurés en pointillés bleus.

Dans le respect du SAGE Vilaine, la protection des zones humides est assurée par les règles suivantes :

« Afin de ne pas porter atteinte à l'intégrité des zones humides, il est interdit :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés ci-après
- Tous travaux publics ou privés notamment : déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement, création de plan d'eau sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés ci-après et hors programme de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctionnalités d'un écosystème.

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont autorisés :

- 1- Les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- 2- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux. »

Les haies, jardins et parcs d'intérêt patrimonial identifiés à protéger

Les haies sont identifiées par un tracé vert. Les jardins et parc d'intérêt patrimonial sont représentés par une hachure de lignes vertes obliques.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées, des chemins et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**).

ARTICLE 4 - DEROGATIONS ARTICLE L.152-4 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° 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 ;
- 2° 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 ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 5 - 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 Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 6 - OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différents règlements de zones.

ARTICLE 7 - RISQUES

Le PPRi du Bassin Versant du Saint Eloi de la source à la digue Pen Mur, la zone inondable est déterminée par méthode hydrogéomorphologique et correspond au lit majeur du cours d'eau.

ARTICLE 8 - CLÔTURES

Les clôtures et portails ainsi que les talus et haies identifiées sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de Noyal-Muzillac à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 9 - SITES ARCHÉOLOGIQUES

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- **Articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 du Code du Patrimoine,**
- **Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme,**
- **Article L 122-1 du Code de l'Environnement,**
- **Article L 322-2, 3ème du Code Pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II porte sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.**

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

Article R523-1 du Code du patrimoine : Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Article R523-4 du Code du Patrimoine : Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 :

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

- a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;**
- b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;**
- c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;**
- d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;**

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8.

Article R523-8 du Code du Patrimoine : En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Article L522-5 du Code du Patrimoine : Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'État dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'État peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Article L522-4 du Code du Patrimoine : Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse

négative, l'État est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'État sur le territoire de la commune.

Si l'État a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.

Article L531-14 du Code du Patrimoine : Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

R111-4 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.

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 R.523-4, alinéa 5.

Article 322-3-1, 2° du Code Pénal : « La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte. Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3. Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

ARTICLE 10 – MARGES DE REcul

Conformément au règlement départemental de voirie, des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des Routes Départementales sur le territoire communal de Noyal-Muzillac.

Routes départementales :

- **35 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones naturelles (zones N et A des POS, PLU et cartes communales),**
- **20 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones urbaines ou urbanisables (zones, U, AU) hors agglomération**

Les dérogations à ces marges de recul ainsi fixées relèvent exclusivement d'une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme menée par la commune dans les conditions prévues par la législation sur l'urbanisme. Elles peuvent faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de la voie.

Conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des

déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiante, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Zone urbaine centrale UA et Zone urbaine « périphérique » UB

UA et UB1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UA et UB 1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sont :

- Les habitations, logement et hébergement ;
- Les commerces 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 ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt compatible avec la proximité d'habitation, bureau et centre de congrès.
- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction sur l'implantation dudit bâtiment détruit est autorisée dans un délai de cinq ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

UA et UB 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les carrières, les dépôts de véhicules.
- Les éoliennes

En secteur UA, les rez-de-chaussée commerciaux existants à la date d'approbation du PLU doivent être prioritairement affectés à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon les dispositions suivantes :

- La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat ou un équipement public ou d'intérêt collectif ou d'activités de services est interdite, y compris lors de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble.
- Le changement de destination de surfaces de bureaux en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdit ; cette disposition ne s'applique pas en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

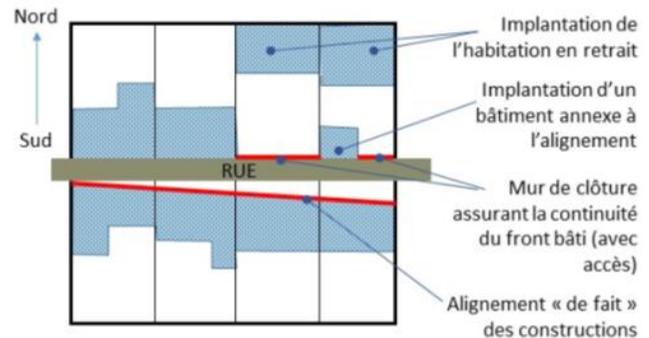
UA et UB 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA et UB 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :

En secteur **UA**, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de l'alignement à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur, d'une hauteur maximale de 2.00 m, ou un muret de clôture, d'une hauteur maximale de 0.60 mètre, ou des annexes ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale.



En secteur **UB** : Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

En secteurs **UA** et **UB**, lorsque le projet de construction jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s) et de qualité implantée(s) différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

En secteurs **UA** et **UB**, pour la préservation des haies à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit à une distance minimale de 2 mètres pour un pignon comportant des vues, et de 1 mètre dans le cas d'un pignon aveugle.

Dans le cas de réalisation de travaux d'isolation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la distance minimale pourra être de 1,80 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'opération d'aménagement groupé, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

Pour la préservation des haies à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre.

Hauteur des constructions :

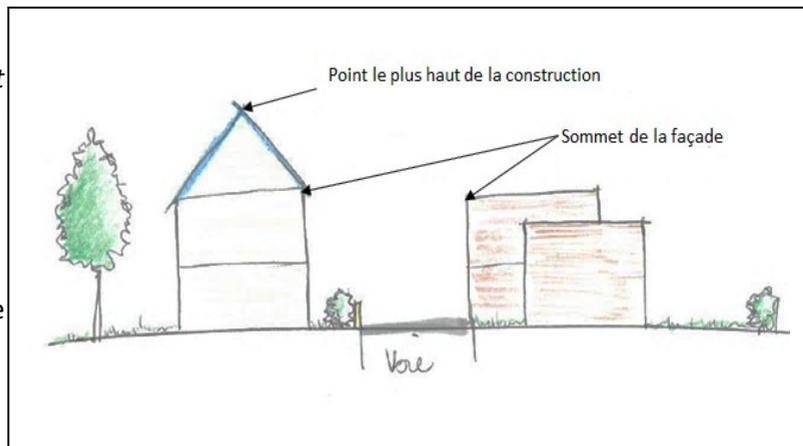
Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site (antenne relais, château d'eau...).

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée :

	Sommet de façade	Point le plus haut de la construction
Habitations, logement, hébergement	9 mètres	13 mètres
Bâtiments annexes	4 mètres	6 mètres

Au-dessus de l'ensemble de ces limites (*sommet de façade et point le plus haut*), seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.



En secteur UA, l'ensemble des constructions sont identifiées au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme : Dans le cas où la construction est implantée en limite séparative, en adossement à une construction existante, sa hauteur ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la construction voisine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de réhabilitation de bâtiments existants, dans la mesure où les travaux effectués respectent la hauteur du bâtiment initial,
- Aux bâtiments et équipements d'intérêt public.

Emprise au sol des constructions :

Au sein du périmètre de « **diversité commerciale** », les constructions ayant pour destination « commerces et activités de services » sont autorisées dans la limite maximale de 300 m² d'emprise au sol.

UA et UB 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères**La qualité et la diversité architecturale :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Constructions anciennes

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

En secteur UA, les constructions sont identifiées en application du L.151-19 du code de l'urbanisme :

Toute intervention sur ces édifices protégés devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

Les façades construites en briques ou en pierre apparentes doivent conserver l'aspect de la brique ancienne ou de la pierre. Le format, la façon des joints doivent être respectés et restaurés.

Les éléments de décors et de serrurerie anciens (fer forgé ou fonte) marquises, garde-corps, balcons, grilles, soupiraux et tous les éléments de décor seront conservés et restaurés.

Lors des réfections de toiture, tous les ouvrages de toiture et autres accessoires (crêtes...) devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

Les superstructures maçonnées émergentes des toitures ainsi que les souches de cheminées existantes devront être conservées.

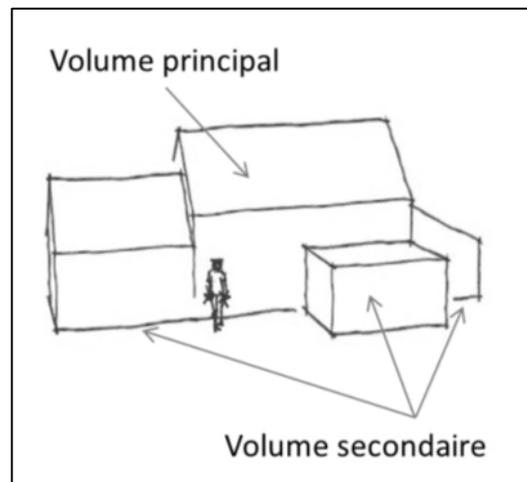
Volumétrie :

Les constructions pourront présenter trois types de volume :

Le « **volume principal** » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faîte le plus haut.

Le « **volume secondaire** » caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le « **volume annexe** » est constitué de toute construction non attenante au volume principal ou secondaire mais implantée sur le même fonds parcellaire et présentant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.



Couvertures - Toitures

En secteur UA : Le volume principal d'une ou plusieurs constructions devra être couvert d'une toiture à deux pentes et être recouvert d'ardoise, de zinc ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise, sur des pentes de toitures de 40° à 50° maximum. L'utilisation de bardeau bitumé est interdite. Les toitures courbes sont interdites.

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum de 40° peut être inférieur pour :

- Les volumes secondaires de la construction,
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- La réalisation de toiture terrasse végétalisée.

Les matériaux utilisés pour les toitures présentant une pente inférieure à 40° pourront être les suivants : zinc, bac acier de teinte ardoise, verre ou tout matériau translucide, toiture végétalisée.

En secteur UB : Les toitures devront présenter l'aspect de l'ardoise, du zinc ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise.

En cas de réalisation d'une toiture terrasse ou à faible pente, il pourra être privilégié la réalisation d'une toiture végétalisée.



Illustration – Toiture végétalisée mono pente

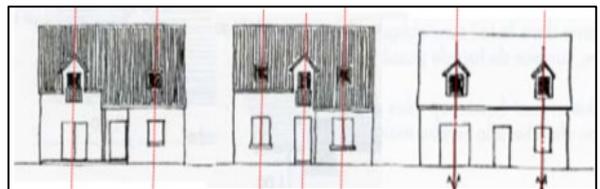
En secteur UA et UB : L'utilisation de matériau ayant l'aspect et la teinte de tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

Ouvertures :

Pour les bâtiments patrimoniaux, les ouvertures des façades doivent présenter des proportions verticales, correspondant aux proportions observées sur les constructions traditionnelles.

Les fenêtres de toits ou châssis de toiture, devront être encadrés dans la toiture. Ils devront être axés sur des pleins et des vides, en prolongement de la façade.

En secteur UA, les châssis de toiture sont interdits sur la façade côté rue.



Dans le cas d'implantation de lucarnes, ces dernières devront présenter les caractéristiques suivantes : lucarne classique, lucarne gerbière, lucarne rampante et lucarne capucine. La largeur des lucarnes n'excèdera pas 1,30 m. Les dimensions des ouvertures doivent être proches de 0,80 m de largeur sur 1,20 m de hauteur. La longueur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder 1/3 de la longueur totale de la façade concernée. Les lucarnes doivent être dans le prolongement des façades, soit posées sur l'égout de toiture, soit à cheval sur ce dernier.



Les vérandas

En secteur UA : L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Elles devront présenter des ouvertures de proportions verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.



Matériaux- parements - enduits extérieurs :

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture ancienne ou étrangère à la région.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

En secteur UA : Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité proche de la couleur de la pierre. Les tons blancs ou de couleur criarde sont interdits.

En secteur UB : les constructions en bois sont autorisées. Le bois sera naturel ou peint.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Le bois vernis, rappelant l'aspect de « chalets savoyards », est interdit.

Les panneaux photovoltaïques : Afin d'être considérés comme des éléments d'architecture intégrés, les capteurs doivent respecter certaines caractéristiques dans le but de maintenir une harmonie du bâtiment et par conséquent une harmonie du domaine public :

- Le dispositif devra composer avec la façade afin qu'il ne soit pas assimilé à un rajout constituant un élément purement technique.
- Les finitions lisses seront à privilégier. On veillera à éviter les panneaux à tube ou à thermosiphon apparent.
- Les effets à facettes ou les lignes argentées sont à proscrire au profit de teinte sombre uniforme.
- Privilégier des cadres de coloris sombre et de même coloris que le matériau de couverture.
- Les panneaux solaires doivent bénéficier d'une intégration soignée : encastrer les éléments dans la couverture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.

En secteur UA, les panneaux photovoltaïques sont interdits côté rue.

Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives seront composées d'essences locales¹ et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservés et entretenus.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

Sont interdites :

¹ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

- Les plaques d'aspect béton, ajouré ou non,
- Les parpaings et briques apparents.

Les clôtures, en limite séparatives, ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur.

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Une hauteur supérieure pourra néanmoins être admise dans le cas où le projet de clôture assure une continuité avec les clôtures existantes.

De plus en secteur UA : si une clôture est réalisée en bordure des voies et emprises publiques, elle sera réalisée en mur maçonné de préférence en appareillage de pierre traditionnelle, d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres, sauf dans le prolongement d'un mur existant de hauteur supérieur.

UA et UB 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées et des jardins sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**).

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), baccharis (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne sont interdites.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% de leur surface. Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

UA et UB 2.4- Stationnement

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

En secteur UA : non règlementé.

En secteur UB : En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

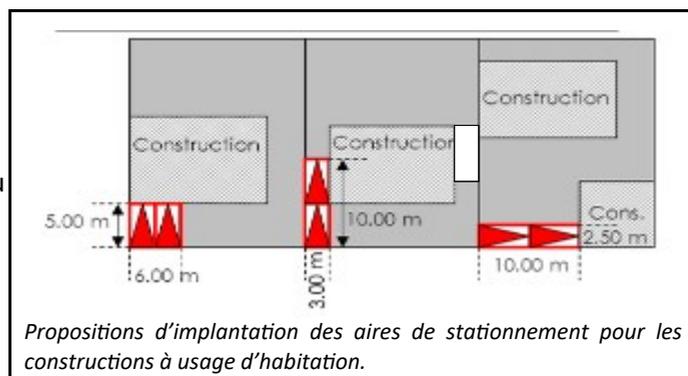
Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement minimum imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Les commerces 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 ;	Non réglementé en zone UA. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.	/
Les équipements d'intérêt collectifs et services publics	Des aires stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable	

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif et/ou sauf si les destinations permettent la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Les obligations suivantes de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites à 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

UA et UB 3- Equipement et réseaux

UA et UB 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées. Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour. Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant). La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

UA et UB 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles sera imposé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) et conformément au schéma directeur de eaux pluviales de Noyal-Muzillac. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation du Maire.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications numériques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti. Si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible **ou en cas d'impossibilité selon la technique définie par le distributeur.**

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

Zones Urbaines d'équipements et de loisirs UL ; Zone urbaine d'activités UI et zone à urbaniser d'activités AUI et AUL

UL – UI – AUI – AUL 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UL – UI – AUI – AUL 1.1- Destinations et sous-destinations

En secteur UI et AUI, les constructions nouvelles admises sont :

- Les logements de gardiennage, d'une surface de plancher maximale de 30 m², à la condition d'être intégré dans l'enveloppe du bâtiment d'activité.
- Les commerces et activités de service : artisanat, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt compatible avec la proximité d'habitation, bureau et centre de congrès.
- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction sur l'implantation dudit bâtiment détruit est autorisée dans un délai de cinq ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

En secteur UL et AUL, les constructions nouvelles admises sont :

- Les logements de gardiennage, d'une emprise au sol maximale de 30 m², à la condition d'être intégré dans l'enveloppe du bâtiment d'activité.
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- **Sont admis en sous-secteur UL1** : Seules les constructions et extensions de bâtiment de commerce et activités de services liés à l'hébergement hôtelier et touristique, ainsi que les bâtiments annexes (piscine couverte, sanitaires, salle d'animation...).

UL – UI – AUI – AUL 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En **secteur UI et AUI**, les destinations de constructions interdites sont :

- Les habitations, logement et hébergement,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les carrières, les dépôts de véhicules,

- L'hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

En **secteur UL et AUL**, les destinations de constructions interdites sont :

- Exploitation agricole et forestière
- Les carrières, les dépôts de véhicules,
- Habitations
- Commerce et activités de service
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

UL – UI – AUI – AUL 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL – UI – AUI – AUL 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :

En **secteur UL et AUL**, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres.

Pour la préservation des haies à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre.

En **secteur UI et AUI**, les constructions seront implantées à 20mètres de l'axe des routes des voies suivantes :

- La RD5, dite Le Petit Keralio,
- La RD20.

Autrement, les constructions seront implantées soit à :

- l'alignement,
- une distance minimale de 3 mètres.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits, les aires de stationnements sont admises.

Pour la préservation des haies à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre.

Par ailleurs, un recul de 5 mètres en limite des lotissements d'habitat en partie Sud et Est du lotissement des Buttes est souhaité.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'opération d'aménagement groupé, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

Pour la préservation des haies à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre.

Emprise au sol des constructions :

En sous-secteur UL1, l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser une emprise au sol de 25% de l'unité foncière ou de l'ensemble d'unités foncières supportant l'activité.

Hauteur :

Non règlementée

UL – UI – AUI – AUL 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

La qualité et la diversité architecturale :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Volumétrie :

Les constructions doivent présenter des volumes simples.

Matériaux- parements - enduits extérieurs :

Les façades, lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'un enduit ou de peintures, à l'exclusion du blanc et des couleurs criardes.

Les panneaux photovoltaïques : Afin d'être considérés comme des éléments d'architecture intégré, les capteurs doivent respecter certaines caractéristiques dans le but de maintenir une harmonie du bâtiment et par conséquent une harmonie du domaine public :

- Le dispositif devra composer avec la façade afin qu'il ne soit pas assimilé à un rajout constituant un élément purement technique.
- Les finitions lisses seront à privilégier. On veillera à éviter les panneaux à tube ou à thermosiphon apparent.
- Les effets à facettes ou les lignes argentées sont à proscrire au profit de teinte sombre uniforme.
- Privilégier des cadres de coloris sombre et de même coloris que le matériau de couverture.
- Les panneaux solaires doivent bénéficier d'une intégration soignée : encastrent les éléments dans la couverture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.

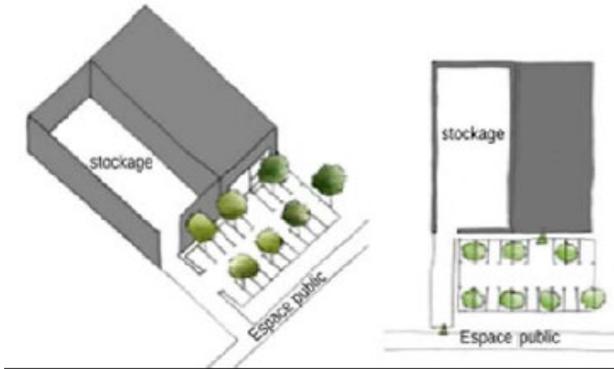
Les clôtures d'une hauteur de 1.50m maximum (sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement et justifié dans la demande de PC), seront constituées de haies vives, sur les voies et emprises publiques, composées d'essences locales mélangées ² et d'essences horticoles, doublées ou

²A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'égantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

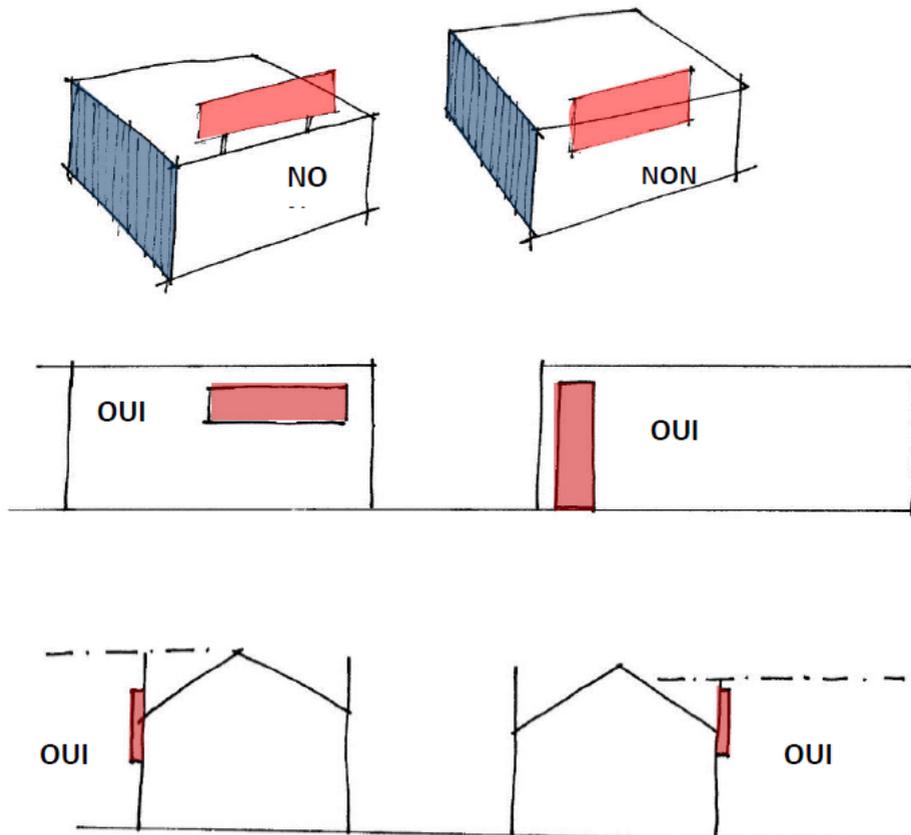
non de panneaux grillagés rigides sur poteaux métalliques de couleurs vert ou gris anthracite ou noir, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0.50 mètre.
 Les clôtures seront implantées en limite foncière.
 Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Les aires de stockage devront être implantées dans le prolongement des bâtiments et être masquées par un traitement approprié en harmonie avec les façades des bâtiments : palissade en bois, ou bardage identique au bâtiment.

Exemples



Pour la signalétique, les enseignes lumineuses sont interdites. Pour les autres enseignes, celles-ci sont limitées à au maximum 1/3 du linéaire de la façade.



UL – UI – AUI – AUL 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères existantes sont identifiées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet susceptible de porter atteinte à un élément identifié doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**).

Le talus situé en bordure de la RD 153 pourra être arasé, sous réserve de remplacement par un espace vert.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences majoritairement locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en bande engazonnée régulièrement entretenue, d'une largeur de 3 mètres ou agrémentée d'arbres de haute tige, demi-tige ou cépée.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En limite d'emprise publique, les clôtures pourront être constituées de :

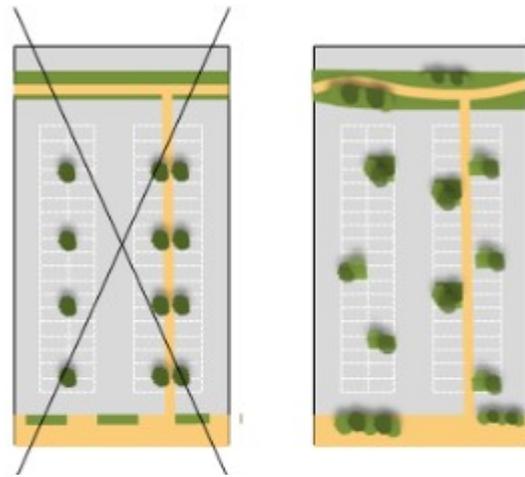
- Clôture grillagée associée à des plantations (arbres de haute tige et/ou massifs arbustifs
- Mur en pierres sèches ou maçonnées, d'une hauteur maximale de 1.20 mètres. Les matériaux utilisés devront avoir une provenance locale,
- Mur bahut en parpaings enduits de teinte neutre, claire, d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, accompagné d'une haie vive
- De massifs arbustifs paysagers composés de 3 essences minimum, d'une hauteur maximale de 1.50 mètres.
- Une butte de terre plantée d'arbres et/ou d'arbustes

Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), baccharis (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne³ sont interdites.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

³ Voir la liste éditée par le Conservatoire botanique national de Brest ou le document annexé au rapport de présentation du PLU.

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives et peuvent être mutualisées entre différents projets. Les plantations réalisées devront être organisées de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.



Proposition de verdissement des aires de stationnements

UL – UI – AUI – AUL 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, le projet d'aménagement des aires de stationnement devra être étudié de façon à favoriser la mutualisation de son/leur usage.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

UL – UI – AUI – AUL 3- Equipement et réseaux

UL – UI – AUI – AUL 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées. Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour. Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant). La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

UL – UI – AUI – AUL 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles sera imposé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) et conformément au schéma directeur de eaux pluviales de Noyal-Muzillac. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation du Maire.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications numériques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti. Si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

Zone à urbaniser AU

AU 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

AU 1.1-Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sont :

- Les habitations, logement et hébergement ;
- Les commerces 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 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt compatible avec la proximité d'habitation, bureau et centre de congrès.
- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction sur l'implantation dudit bâtiment détruit est autorisée dans un délai de cinq ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

AU 1.2-Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les carrières, les dépôts de véhicules.
- Les éoliennes

AU 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AU 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsque le projet de construction jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra

être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Pour la préservation des haies à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit à une distance minimale de 2 mètres pour un pignon comportant des vues, et de 1 mètre dans le cas d'un pignon aveugle.

Dans le cas d'opération d'aménagement groupé, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

Pour la préservation des haies à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre.

Hauteur des constructions :

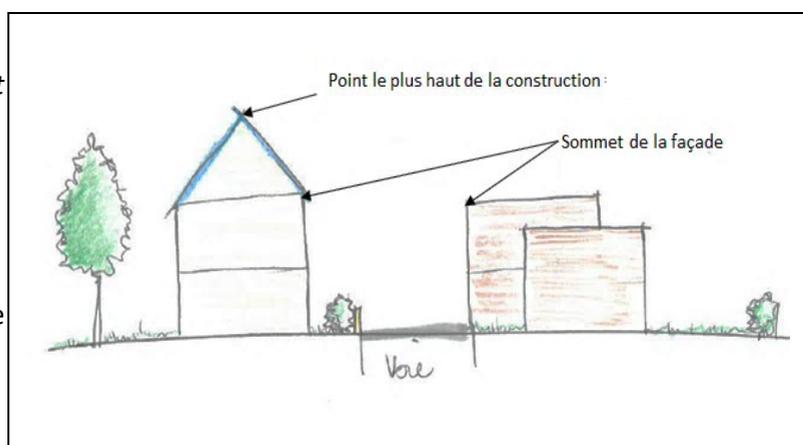
Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site (antenne relais, château d'eau...).

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée :

	Sommet de façade	Point le plus haut de la construction
Habitations, logement, hébergement	9 mètres	13 mètres
Bâtiments annexes	4 mètres	6 mètres

Au-dessus de l'ensemble de ces limites (*sommet de façade et point le plus haut*), seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de réhabilitation de bâtiments existants, dans la mesure où les travaux effectués respectent la hauteur du bâtiment initial,
- Aux bâtiments et équipements d'intérêt public.

AU 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

La qualité et la diversité architecturale :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

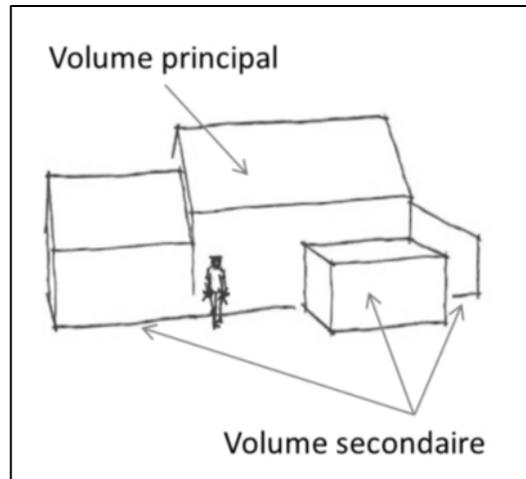
Volumétrie :

Les constructions pourront présenter trois types de volume :

Le « **volume principal** » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faîte le plus haut.

Le « **volume secondaire** » caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le « **volume annexe** » est constitué de toute construction non attenante au volume principal ou secondaire mais implantée sur le même fonds parcellaire et présentant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

**Couvertures - Toitures**

Les toitures devront présenter l'aspect de l'ardoise, du zinc équivalent à l'ardoise.

En cas de réalisation d'une toiture terrasse ou à faible pente, il pourra être privilégié la réalisation d'une toiture végétalisée.

**Ouvertures :**

Les châssis de toiture devront être encastrés dans la toiture.

Matériaux- parements - enduits extérieurs :

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture ancienne ou étrangère à la région.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les constructions en bois sont autorisées.

Les **bâtiments annexes** seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Le bois vernis, rappelant l'aspect de « chalets savoyards », est interdit.

Les panneaux photovoltaïques : Afin d'être considérés comme des éléments d'architecture intégré, les capteurs doivent respecter certaines caractéristiques dans le but de maintenir une harmonie du bâtiment et par conséquent une harmonie du domaine public :

- Le dispositif devra composer avec la façade afin qu'il ne soit pas assimilé à un rajout constituant un élément purement technique.
- Les finitions lisses seront à privilégier. On veillera à éviter les panneaux à tube ou à thermosiphon apparent.
- Les effets à facettes ou les lignes argentées sont à proscrire au profit de teinte sombre uniforme.
- Privilégier des cadres de coloris sombre et de même coloris que le matériau de couverture.
- Les panneaux solaires doivent bénéficier d'une intégration soignée : encastrent les éléments dans la couverture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.

Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple. Les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Sont interdites :

- Les plaques de béton moulé, ajouré ou non,
- Les parpaings et briques apparents.

Les clôtures, en limite séparatives, ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur.

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Une hauteur supérieure pourra néanmoins être admise dans le cas où le projet de clôture assure une continuité avec les clôtures existantes.

Projet de construction de bâtiment d'activités :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

AU 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

⁴ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**).

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres de construction devront être traités en espaces verts pour 40% de leur surface. Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de laurier palme (*prunus laurocerasus*), baccharis (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemycyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne⁵ sont interdites.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

AU 2.4- Stationnement

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement minimum imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Les commerces 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 ;	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.	/
Les équipements d'intérêt collectifs et services publics	Des aires stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable	

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les

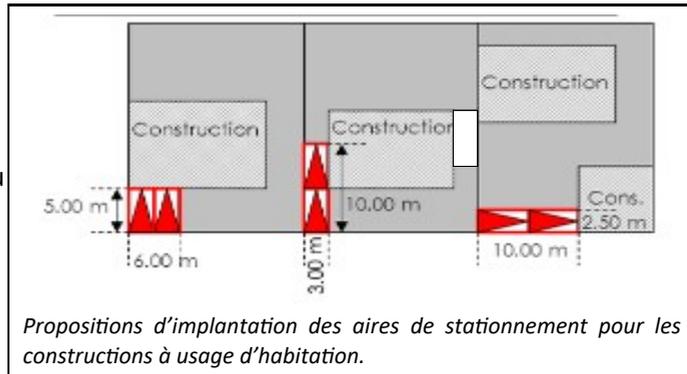
⁵ Voir la liste éditée par le Conservatoire botanique national de Brest ou le document annexé au rapport de présentation du PLU.

équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif et/ou sauf si les destinations permettent la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Les obligations suivantes de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites à 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

AU 3- Equipement et réseaux

AU 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées. Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour. Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant). La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

AU 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles sera imposé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) et conformément au schéma directeur de eaux pluviales de Noyal-Muzillac. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation du Maire.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications numériques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti. Si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attentes de collecte.

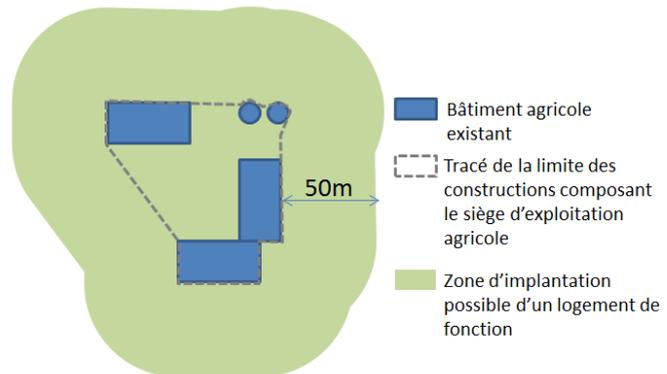
Zone agricole A, zone agricole d'urbanisation limitée logement et zone agricole d'urbanisation limitée activités Ai

A1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1.1- Destinations et sous-destinations

Sont admises :

Les **exploitations agricoles, exploitation forestière** ; les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.



La création d'un logement de fonction si :

- Une présence permanente et rapprochée est justifiée,
- La distance d'implantation du logement est comprise dans un périmètre de 50 mètres mesurés à partir des murs de l'ensemble des bâtiments composant le **site principal de l'exploitation agricole. Une implantation à moins de 50 mètres du bâti principal de l'exploitation est à réserver à titre exceptionnel pour les cas qui seraient dans l'impossibilité de proposer l'implantation préférentielle.**
- Sa localisation ne bloque pas le développement futur de l'exploitation

L'extension des constructions **d'habitation** existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 50m² par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du premier P.L.U. (2007), sans élévation du bâtiment principal et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

Les constructions de bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation à la condition d'être situé dans un périmètre de 20 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les changements de destination des constructions existantes identifiées au plan sous réserve du respect des règles de réciprocités rappelées à l'article L111-3 du code rural. Le 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 (CDPENAF).

Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques, aires de stationnement, Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (**à l'exception des installations et constructions photovoltaïques au sol**) sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-

secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou technique.

Les constructions, installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui doivent être liées et nécessaires au fonctionnement de la production d'énergies renouvelables (solaire, éolien...)

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou aux activités situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci et destinées à une activité d'accueil touristique complémentaire de l'activité agricole, comprenant mais non limitée à l'hébergement touristique et à la restauration, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole.

En secteur AI : Seules sont autorisées les constructions et les extensions des bâtiments existants liées à l'activité actuelle de l'entreprise.

A1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article A.1.1.

Afin de ne pas porter atteinte à l'intégrité des zones humides, il est interdit :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements sauf s'ils répondent strictement aux dispositions particulières précisées à l'article 3 des dispositions générales
- Tous travaux publics ou privés notamment : déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement, création de plan d'eau sauf s'ils répondent strictement aux dispositions particulières précisées à l'article 3 des dispositions générales et hors programme de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctionnalités d'un écosystème.

A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques mentionnés dans la liste des servitudes.

A2.1- Volumétrie et implantation des constructions

En zone A et en secteur AI :

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsque le projet de construction jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Conformément au règlement départemental de voirie, les constructions devront respecter un recul de 35 mètres de part et d'autre de l'axe des Routes Départementales.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit à une distance minimale de 2 mètres pour un pignon comportant des vues, et de 1 mètre dans le cas d'un pignon aveugle.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

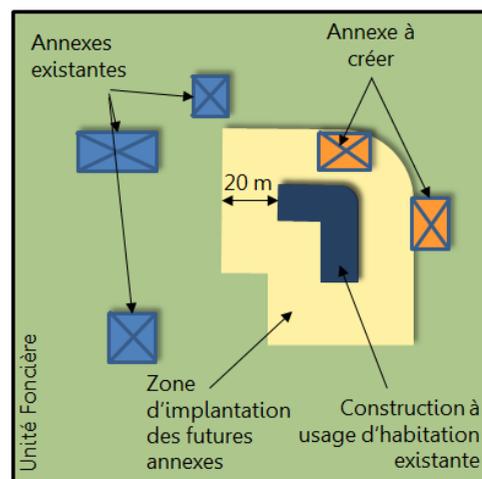
Pour la préservation des haies à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre.

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

Pour les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone A :

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Illustration :



Hauteur des constructions :

Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site (antenne relais, château d'eau...).

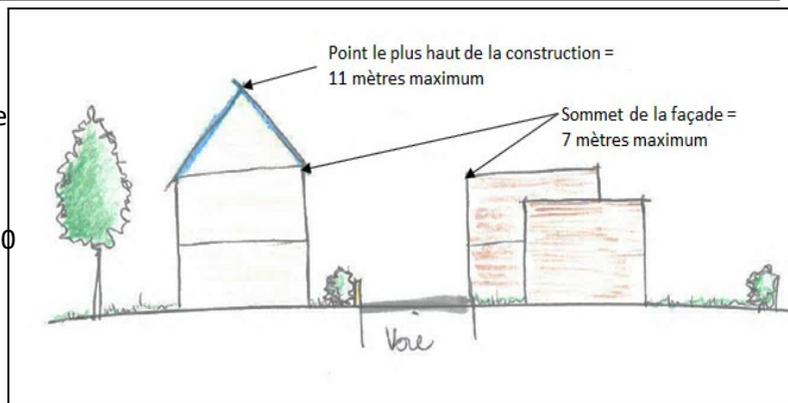
La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour les exigences fonctionnelle et/ou techniques.

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée :

	Sommet de façade	Point le plus haut de la construction
Habitations, logement, hébergement	7 mètres	11 mètres
Bâtiments annexes	3,5 mètres	/
Bâtiments d'exploitation agricole et forestière	Non réglementé	
Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.



En secteur AI : La hauteur des constructions, extensions ne peuvent dépasser le point le plus haut des constructions existantes.

Emprise au sol des constructions :

L'extension des habitations existantes est limitée à 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété.

L'emprise au sol des constructions annexes aux habitations est limitée à 50 m² par habitation, sur la durée d'application du présent plan local d'urbanisme.

La création de piscine enterrée est limitée à une emprise de 35 m².

En secteur AI : Seules sont autorisées les constructions et les extensions des bâtiments existants liées à l'activité actuelle de l'entreprise, dans la limite de 50% de l'existant pour les nouvelles constructions et extensions.

A2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La qualité et la diversité architecturale :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Constructions anciennes

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Aspect extérieur :

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architectural⁶ ou d'une démarche bioclimatique⁷, les constructions et les clôtures devront être de conception simple, semblables à l'architecture traditionnelle de la région.

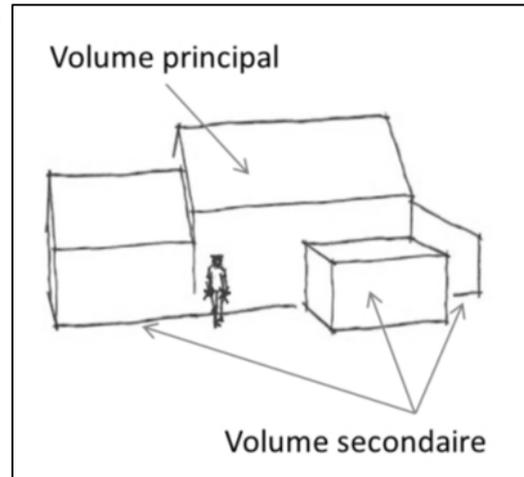
Volumétrie :

Les constructions pourront présenter trois types de volume :

Le « **volume principal** » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faîte le plus haut.

Le « **volume secondaire** » caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le « **volume annexe** » est constitué de toute construction non attenante au volume principal ou secondaire mais implantée sur le même fonds parcellaire et présentant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.



Couvertures - Toitures

Le volume principal d'une ou plusieurs constructions devra être couvert d'une toiture à deux pentes et être recouvert d'ardoise, de zinc ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise, sur des pentes de toitures de 40° minimum à 50° maximum. En cas de réalisation d'une toiture végétalisée, la réalisation de toiture terrasse est admise.

De plus, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum de 40° peut être inférieur pour :

- Les volumes secondaires de la construction,
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- La réalisation de toiture terrasse végétalisée.

Les matériaux utilisés pour les toitures présentant une pente inférieure à 40° pourront être les suivants : zinc, bac acier de teinte ardoise, verre ou tout matériau translucide, toiture végétalisée.

L'utilisation de matériau ayant l'aspect et la teinte de tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

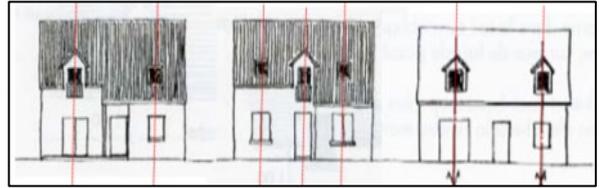
Ouvertures :

Pour les bâtiments patrimoniaux, les ouvertures des façades doivent présenter des proportions verticales, correspondant aux proportions observées sur les constructions traditionnelles.

⁶ Sont considérés comme relevant d'une **démarche de création architecturale** les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

⁷ La **démarche bioclimatique** repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

Les fenêtres de toits ou châssis de toiture, devront être encadrés dans la toiture. Ils devront être axés sur des pleins et des vides, en prolongement de la façade.



Dans le cas **d'implantation de lucarnes**, ces dernières devront présenter les caractéristiques suivantes : lucarne classique, lucarne gerbière, lucarne rampante et lucarne capucine. La largeur des lucarnes n'excèdera pas 1,30 m. Les dimensions des ouvertures doivent être proches de 0,80 m de largeur sur 1,20 m de hauteur.

La longueur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder 1/3 de la longueur totale de la façade concernée. Les lucarnes doivent être dans le prolongement des façades, soit posées sur l'égout de toiture, soit à cheval sur ce dernier.



Les vérandas⁸

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Elles devront présenter des ouvertures de proportions verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.



Matériaux- parements - enduits extérieurs :

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture ancienne ou étrangère à la région.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les constructions en bois sont autorisées. Le bois sera naturel ou peint dans les teintes proches de la couleur de la pierre ou lasuré en gris.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Le bois vernis, rappelant l'aspect de « chalets savoyards », est interdit.

Les panneaux photovoltaïques : Afin d'être considérés comme des éléments d'architecture intégrés, les capteurs doivent respecter certaines caractéristiques dans le but de maintenir une harmonie du bâtiment et par conséquent une harmonie du domaine public :

⁸ Espace couvert et vitré prolongeant une construction.

- Le dispositif devra composer avec la façade afin qu'il ne soit pas assimilé à un rajout constituant un élément purement technique.
- Les finitions lisses seront à privilégier. On veillera à éviter les panneaux à tube ou à thermosiphon apparent.
- Les effets à facettes ou les lignes argentées sont à proscrire au profit de teinte sombre uniforme.
- Privilégier des cadres de coloris sombre et de même coloris que le matériau de couverture.
- Les panneaux solaires doivent bénéficier d'une intégration soignée : encastrer les éléments dans la couverture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.

Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives seront composées d'essences locales⁹ et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Sont interdites :

- Les plaques de béton moulé, ajouré ou non,
- Les parpaings et briques apparents.

Les clôtures, en limite séparatives, ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur.

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Une hauteur supérieure pourra néanmoins être admise dans le cas où le projet de clôture assure une continuité avec les clôtures existantes.

Construction à destination d'activités agricole et forestière :

Volumétrie :

Les constructions doivent présenter des volumes simples.

Matériaux - parements - enduits extérieurs :

Les façades, lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'un enduit ou de peintures, à l'exclusion du blanc et des couleurs criardes.

A2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal¹⁰ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des

⁹ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

¹⁰ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

« éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle.

La compensation d'une haie arasée se doit d'être au moins de même quantité (longueur) et de même qualité (récréation d'un talus si talus arasé, même voire même connectivité avec le maillage bocager existant lors de la compensation...);

La compensation d'une haie arasée peut se faire par plantation d'essences locales en favorisant les essences arborées (chêne, châtaignier, frêne, merisier...) ou par régénération naturelle (en laissant pousser des sujets issus du semi naturel et ne les protégeant du bétail si nécessaire);

Les travaux d'embellissement d'un siège d'exploitation, de jardins privés... (haies ornementales), ne constituent pas une mesure compensatoire.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de laurier Palme (prunus laurocerasus), baccharis (baccharis halimifolia) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne¹¹ sont interdites.

A2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

A3- Equipement et réseaux

A3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées. Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

A3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

¹¹ Voir la liste éditée par le Conservatoire botanique national de Brest ou le document annexé au rapport de présentation du PLU.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles sera imposé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) et conformément au schéma directeur de eaux pluviales de Noyal-Muzillac. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation du Maire.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications numériques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti. Si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attentes de collecte.

Zone naturelle et forestière N, zone naturelle de loisirs NL, naturelle d'urbanisation limitée logement et hébergement NH et naturelle d'urbanisation limitée activités NI

N.1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

N1.1- Destinations et sous-destinations

Sont admises en zone N, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière :

Les extensions limitées des " habitations " : logement, hébergement, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'interdistance existante entre des bâtiments agricoles et la construction. L'extension mesurée est limitée à 30% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

L'extension des constructions **d'habitation** existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 50m² par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du premier P.L.U. (2007), sans élévation du bâtiment principal et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques, aires de stationnement, les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (**à l'exception des installations et constructions photovoltaïques au sol**) sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou technique.

Les constructions de bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation à la condition d'être situé dans un périmètre de 20 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les changements de destination des constructions existantes identifiées au plan. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

De plus, sont admises en zone NH : les constructions nouvelles à destination d'habitation (logement et d'hébergement).

Sont admis en secteur NI : les constructions et les extensions des bâtiments existants liées à l'activité actuelle de l'entreprise.

Sont admis en secteur NL : L'extension mesurée des constructions existantes

N1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article N.1.1.

Afin de ne pas porter atteinte à l'intégrité des zones humides, il est interdit :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements sauf s'ils répondent strictement aux dispositions particulières précisées à l'article 3 des dispositions générales
- Tous travaux publics ou privés notamment : déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement, création de plan d'eau sauf s'ils répondent strictement aux dispositions particulières précisées à l'article 3 des dispositions générales et hors programme de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctionnalités d'un écosystème.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 mètres de l'axe des cours d'eau identifiés au Plan de zonage.

N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N2.1- Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsque le projet de construction jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Pour la préservation des haies à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre.

Conformément au règlement départemental de voirie, les constructions devront respecter un recul de 35 mètres de part et d'autre de l'axe des Routes Départementales.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit à une distance minimale de 2 mètres pour un pignon comportant des vues, et de 1 mètre dans le cas d'un pignon aveugle.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

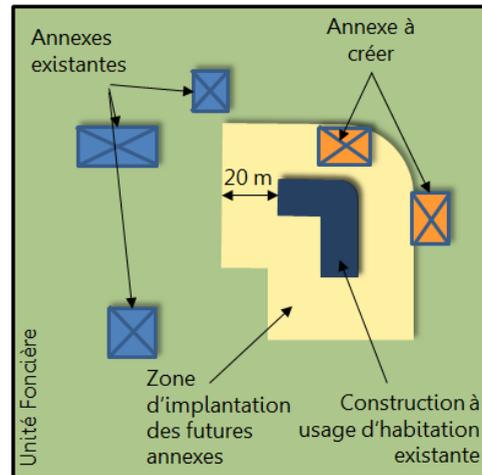
Pour la préservation des haies à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 3 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre.

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

Pour les habitations existantes, à la date d’approbation du présent P.L.U.:

Les annexes des constructions à usages d’habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d’habitation principal.

Illustration :



Hauteur des constructions :

Les équipements d’infrastructure (installation technique de grande hauteur) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l’exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l’implantation de l’équipement s’il était de nature à porter atteinte à la qualité du site (antenne relais, château d’eau...).

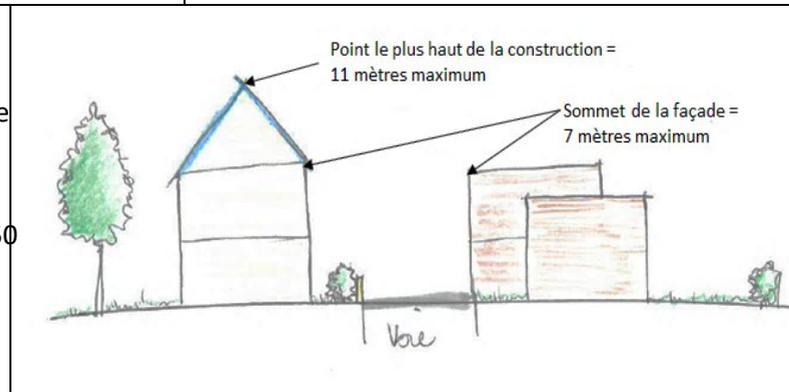
La hauteur n’est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif dans l’ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour les exigences fonctionnelle et/ou techniques.

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l’emprise de la construction, est limitée :

	Sommet de façade	Point le plus haut de la construction
Habitations, logement, hébergement	7 mètres	11 mètres
Bâtiments annexes	3,5 mètres	/
Bâtiments d’exploitation agricole et forestière	Non règlementé	
Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.



Emprise au sol des constructions :

L’extension des habitations existantes est limitée à 50 m² d’emprise au sol sur l’ensemble de l’îlot de propriété.

L'emprise au sol des constructions annexes aux habitations est limitée à 50 m² par habitation, sur la durée d'application du présent plan local d'urbanisme.

La création de piscine enterrée est limitée à une emprise de 35 m².

Pour les constructions ayant les destinations suivantes : Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : l'extension des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale de la ou des constructions existantes.

En secteur NL, l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant.

En secteur NI, l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser une emprise au sol de 50% de l'unité foncière ou de l'ensemble d'unités foncières supportant l'activité.

N2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

La qualité et la diversité architecturale :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Constructions anciennes

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Aspect extérieur :

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale¹² ou d'une démarche bioclimatique¹³, les constructions et les clôtures devront être de conception simple, semblables à l'architecture traditionnelle de la région.

¹² Sont considérés comme relevant d'une **démarche de création architecturale** les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

¹³ La **démarche bioclimatique** repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale .

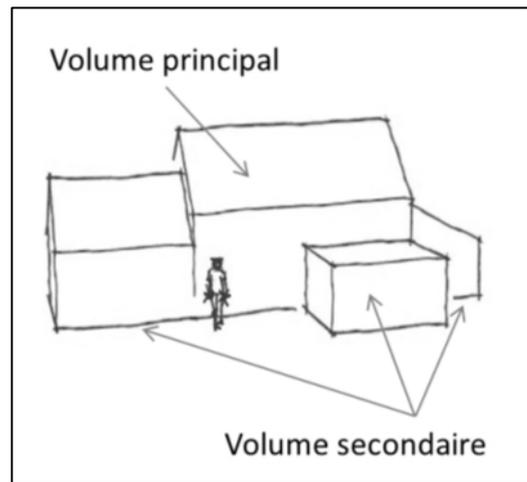
Volumétrie :

Les constructions pourront présenter trois types de volume :

Le « **volume principal** » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faite le plus haut.

Le « **volume secondaire** » caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le « **volume annexe** » est constitué de toute construction non attenante au volume principal ou secondaire mais implantée sur le même fonds parcellaire et présentant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

**Couvertures - Toitures**

Les toitures devront présenter l'aspect de l'ardoise, du zinc de teinte bleu foncé ou gris foncé ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise.

En cas de réalisation d'une toiture terrasse ou à faible pente, il pourra être privilégié la réalisation d'une toiture végétalisée.



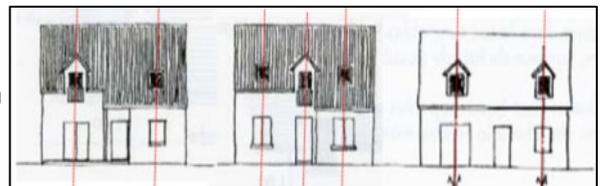
Illustration – Toiture végétalisée mono pente

L'utilisation de matériau ayant l'aspect et la teinte de tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

Ouvertures :

Pour les bâtiments patrimoniaux, les ouvertures des façades doivent présenter des proportions verticales, correspondant aux proportions observées sur les constructions traditionnelles.

Les fenêtres de toits ou châssis de toiture, devront être encadrés dans la toiture. Ils devront être axés sur des pleins et des vides, en prolongement de la façade.



Dans le cas d'**implantation de lucarnes**, ces dernières devront présenter les caractéristiques suivantes : lucarne classique, lucarne gerbière, lucarne rampante et lucarne capucine. La largeur des lucarnes n'excèdera pas 1,30 m. Les dimensions des ouvertures doivent être proches de 0,80 m de largeur sur 1,20 m de hauteur.

La longueur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder 1/3 de la longueur totale de la façade concernée. Les lucarnes doivent être dans le prolongement des façades, soit posées sur l'égout de toiture, soit à cheval sur ce dernier.



Les vérandas

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Elles devront présenter des ouvertures de proportions verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.



Matériaux - parements - enduits extérieurs :

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture ancienne ou étrangère à la région.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les constructions en bois sont autorisées. Le bois sera naturel ou peint dans les teintes proches de la couleur de la pierre ou lasuré en gris.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Le bois vernis, rappelant l'aspect de « chalets savoyards », est interdit.

Les panneaux photovoltaïques : Afin d'être considérés comme des éléments d'architecture intégré, les capteurs doivent respecter certaines caractéristiques dans le but de maintenir une harmonie du bâtiment et par conséquent une harmonie du domaine public :

- Le dispositif devra composer avec la façade afin qu'il ne soit pas assimilé à un rajout constituant un élément purement technique.
- Les finitions lisses seront à privilégier. On veillera à éviter les panneaux à tube ou à thermosiphon apparent.
- Les effets à facettes ou les lignes argentées sont à proscrire au profit de teinte sombre uniforme.
- Privilégier des cadres de coloris sombre et de même coloris que le matériau de couverture.
- Les panneaux solaires doivent bénéficier d'une intégration soignée : encastrent les éléments dans la couverture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.

Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives seront composées d'essences locales¹⁴ et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Sont interdites :

- Les plaques de béton moulé, ajouré ou non,
- Les parpaings et briques apparents.

Les clôtures, en limite séparatives, ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur.

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Une hauteur supérieure pourra néanmoins être admise dans la cas où le projet de clôture assure une continuité avec les clôtures existantes.

Construction à destination d'activités agricole et forestière :

Volumétrie :

Les constructions doivent présenter des volumes simples.

Matériaux - parements - enduits extérieurs :

Les façades, lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'un enduit ou de peintures, à l'exclusion du blanc et des couleurs criardes.

N2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle.

La compensation d'une haie arasée se doit d'être au moins de même quantité (longueur) et de même qualité (récréation d'un talus si talus arasé, même voire même connectivité avec le maillage bocager existant lors de la compensation...);

¹⁴ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

La compensation d'une haie arasée peut se faire par plantation d'essences locales en favorisant les essences arborées (chêne, châtaignier, frêne, merisier...) ou par régénération naturelle (en laissant pousser des sujets issus du semi naturel et ne les protégeant du bétail si nécessaire ;

Les travaux d'embellissement d'un siège d'exploitation, de jardins privés... (haies ornementales), ne constituent pas une mesure compensatoire.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de laurier Palme (*prunus laurocerasus*), baccharis (*baccharis halimifolia*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemycyparis*...), et les plantes figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne¹⁵ sont interdites.

N2.4- Stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

N3- Equipement et réseaux

N3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées. Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour. Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant). La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

N3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome

¹⁵ Voir la liste éditée par le Conservatoire botanique national de Brest ou le document annexé au rapport de présentation du PLU.

d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles sera imposé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) et conformément au schéma directeur de eaux pluviales de Noyal-Muzillac. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation du Maire.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications numériques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti. Si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attentes de collecte.

Annexe stationnement

Proposition Arc Sud Bretagne - ANNEXE STATIONNEMENT				
Fixation du nombre de places de stationnements pour tout projet de construction				
1. COMMERCES				
surface plancher (p)	de 0 à 300m ²	de 300m ² à 1000m ²	supérieur à 1000m ²	
			commerces généralistes à fonction principale alimentaire	commerces principalement non alimentaires
nombre de places de stationnement exigées	0 places	1 place par tranche de 50m ² de surface plancher	1 place par tranche de 30m ² de surface plancher	20 places de stationnement et 1 place de stationnement par tranche complète de 50m ² de surface de plancher de construction créée au-delà de 1000m ² de surface plancher
2. Services - Bureaux - Activité tertiaire - Activité médicale et para-médicale				
	1 place par tranche de 60m ² de surface plancher			
3. Artisanat - Industrie - Entrepôt				
	au minimum 30% de la surface plancher (Il convient de compter 25 m ² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur).			
4. Hébergement hôtelier				
	1 place pour 1 chambre ou 1 place pour 2 chambres dans les cas d'emprise foncière restreinte			

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.