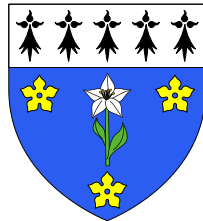


PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION



LE FOLGOËT
Finistère

Règlement écrit

Arrêté le : 30 octobre 2013

Approuvé le : 24 février 2015

Rendu exécutoire le : 9 mars 2015

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH.....	15
SECTION 1 :	16
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	16
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	25
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	25
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	26
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL.....	34
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS.....	35
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	41
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU.....	42
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	52
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	53
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	53
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	57
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	63
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	64
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	65
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	67
ANNEXES.....	73
ANNEXE 1 :.....	74
REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	74
ANNEXE 2 :.....	76
HAIES A POUSSE LENTE.....	76
ANNEXE 3 :.....	77
CHARTRE DE COLORATION DES FAÇADES DU CENTRE-BOURG DU FOLGOET	77

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du code de l'urbanisme auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les carrières ;
10. les éléments du paysage identifiés en application de l'article L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme.

REGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en deux sections et seize articles. Ces sections sont les suivantes :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : occupations et utilisations interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;

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

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;

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

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R.111-3-, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-15 (conséquences dommageables pour l'environnement) et R.111-21 (esthétique) du code de l'urbanisme.

2. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté interministériel du 5 mai 1995 modifié le 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R.111-42 et R.111-43 du code de l'urbanisme,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 6 novembre 2000 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992.

3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme **espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** ;
- les **emplacements réservés** aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les **éléments paysagers à préserver** au titre de la loi Paysage ;
- les **zones archéologiques** recensées sur le territoire communal.

I- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

Sur la commune du Folgoët, trois types de zones urbaines sont définies :

♦ Une zone **UH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles, divisée en 2 secteurs :

- **UH_a** : Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles. Habitat compact (immeubles ou maison de bourg, présence éventuelle de commerce en rez-de-chaussée), ordre continu, alignement par rapport à la voie ou l'emprise publique,
- **UH_c** : Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles. Habitat individuel mitoyen ou discontinu, volumétrie homogène (R+C), retrait par rapport à la voie ou l'emprise publique, comprenant un sous-secteur **UH_c cap** situé dans le périmètre B du captage d'eau potable de Lannuchenn.

♦ Une zone **UE** à vocation d'activités économiques, divisée en 2 secteurs :

- **UE_a** : Zone urbaine à vocation d'activités artisanales et de services,
- **UE_c** : Zone urbaine à vocation d'activités commerciales et de services.

♦ Une zone **UL** à vocation de loisirs (activités sportives,...)

II- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

Sur la commune du Folgoët, deux types de zones à urbaniser sont définies en fonction de leur priorité dans l'ouverture à l'urbanisation :

- Une zone **1AU**, d'urbanisation à court ou moyen terme, opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en secteurs :

♦ La zone **1AUH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles ; elle est divisée en 2 secteurs :

- **1AUHb** : Zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles. Habitat essentiellement collectif, ordre continu ou discontinu, d'une volumétrie allant du R+1+C ou R+2+C.
- **1AUHc** : Zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles. Habitat individuel mitoyen ou discontinu, volumétrie homogène (R+C à R+1+C), alignement ou retrait par rapport à la voie ou l'emprise publique, comprenant un sous-secteur **1AUHc cap** situé dans le périmètre B du captage d'eau potable de Lannuchenn.

♦ Une zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification (ou révision) du PLU ; elle comprend un secteur :

- **2AUH** : zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles.

III- La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Elle est délimitée au plan par des tiretés et est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Sur la commune du Folgoët, elles comprennent **2 secteurs** :

- **Ah** : zone permettant l'évolution des habitations de tiers en zone agricole ;
- **Acap** : zone de protection rapprochée du périmètre de protection de captage d'eau potable de Lannuchenn),

IV- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Sur la commune du Folgoët, elles comprennent **2 secteurs** :

- **Nh** : zone permettant l'évolution des habitations de tiers en zone naturelle ;
- **Ncap** : zone de protection rapprochée du périmètre de protection de captage d'eau potable de Lannuchenn,

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **les sites archéologiques**, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un hachurage horizontal ;
- **les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement ;
- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans le rapport de présentation ;

- **la servitude de mixité sociale**, en application de l'article L123-1-5-16° du Code de l'urbanisme, définissant dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
Cette servitude est instituée sur les zones UH et AUH délimitées sur les plans de zonage.
Dans les zones délimitées sur le plan, les opérations devront comprendre au minimum 20% de logements locatifs sociaux ou logements en accession – location.
En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours (notamment s'il est modifié).
- **le périmètre de centralité commerciale**, en application de l'article L123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme, dans lequel doit être préservée ou développée l'activité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.
- **La servitude d'attente de projet d'aménagement global** (article L.123_2a du Code de l'urbanisme)
Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.123-2-a, le PLU délimite au plan de zonage, sur une partie du secteur UHa, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seules sont autorisées :
 - les constructions et installations inférieures à 20 m² d'emprise au sol
 - le changement de destination excepté ceux à destination d'entrepôts, d'industrie et d'activités nuisantes et incompatibles avec l'habitat,
 - la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² d'emprise au sol.
- **les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue** au titre du i de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme ;
- **les prescriptions d'isolement acoustique** des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres ;
- **le linéaire des façades du centre-bourg du Folgoët concerné par la charte de coloration** figurant en annexe 3 du règlement écrit, à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme ;
- **les éléments de patrimoine et de paysage** à préserver au titre de l'article L123-1-5 III.2° du Code de l'urbanisme.
Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du patrimoine (éléments bâtis constitutif du patrimoine architectural, lié à l'eau, religieux et archéologique) et du paysage (arbre remarquable, haie, talus planté, boisement, bosquet, zone humide) identifié par le présent PLU, en application de l'article L123-1-5 III.2° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir pour les éléments bâtis.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

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 et R.523-1 à R.523-14 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, 3° du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment sont titre II portant 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 L.522-5 du code du patrimoine.

ESPACES BOISES CLASSES

En application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ont été classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement s'applique également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un 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 L.123-1-9 du code de l'urbanisme).

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

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

BATIMENTS SINISTRES (ARTICLE L 111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

ZONES HUMIDES

Dans les zones humides, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions de toute nature, les remblais, les déblais, les drainages et les dépôts divers.

Lorsqu'un projet d'aménagement, déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général, ne peut éviter l'altération de zones humides en l'absence de solutions techniques alternatives dûment justifiées, cette altération fait l'objet d'une mesure de réparation environnementale sous forme de mesures compensatoires.

Ces mesures compensatoires intègrent la restauration de zones humides altérées situées sur le même sous-bassin versant du SAGE, ou à défaut sur le territoire du SAGE, sur une superficie au moins égale au double de la surface de zones humides altérées par le projet.

PRÉVENTION DES RISQUES : CANALISATION DE GAZ

Le territoire communal est concerné par la canalisation de gaz de Plabennec à Le Folgoët qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique I3 représentée sur le plan correspondant en annexe du PLU.

Elle est soumise à l'arrêté du 4 août 2006, portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Les zones de dangers autour de cette conduite sont ainsi établies :

Diamètre nominal (mm)	catégorie	Pression maximale de service	Zones de dangers <u>très graves</u> distance (m)	Zones de dangers <u>graves</u> distance (m)	Zones de dangers <u>significatifs</u> distance (m)	Zone d' <u>effets dominos</u> distance (m)
100	B	67,7	10	15	25	35

Pour tout projet d'aménagement ou de construction situé dans la zone de dangers significatifs ou à moins de 50 m des canalisations, GRT Gaz doit être consulté à l'adresse suivante :

« GRT gaz
Région centre Atlantique
Service travaux tiers et urbanisme
10, quai Emile Cormerais
CS 10002
44801 Saint-Herblain Cedex »

DEFINITIONS

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.

Annexe

Construction accolée à la construction principale.

Dépendance

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise,...).

Egout du toit

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.

Faîte

Sommet d'une construction

Hauteur Maximale absolue

La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, ...

Surface de plancher (définition issue de l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme): La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface imperméable :

Surface qui ne se laisse pas traverser ou pénétrer par l'eau. Les eaux de pluie, en ruisselant, peuvent entraîner des matières polluantes (matières organiques, métaux lourds, hydrocarbures, etc.) ou augmenter le débit des cours d'eau et provoquer des problèmes d'érosion, inondation,

Exemples de surfaces : toitures, chaussées, stationnement, aires de stockage, terrasses, etc.

Surface perméable :

Surface qui se laisse traverser ou pénétrer par l'eau.

Exemples de revêtements : stabilisé, terre-pierre, pavés de béton ou en pierre non jointoyés, dalles béton alvéolées et enherbées, graviers, copeaux, ...

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

La zone **UH** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle dispose des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle correspond à l'agglomération du Folgoët.

Elle est divisée en 2 secteurs :

- **UHa** : Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles. Habitat compact (immeubles ou maison de bourg, présence éventuelle de commerce en rez-de-chaussée), ordre continu, alignement par rapport à la voie ou l'emprise publique,
- **UHc** : Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles. Habitat individuel mitoyen ou discontinu, volumétrie homogène (R+C), retraits par rapport à la voie ou l'emprise publique, comprenant un sous-secteur **UHc cap** situé dans le périmètre B du captage d'eau potable de Lannuchenn.

Rappels :

- **La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique « les éléments de paysage à préserver » au titre de l'article L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme (zones UA).
- Sur une partie du secteur UHa délimité au plan de zonage est instauré **un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global** où seuls sont autorisés les constructions et installations inférieures à 20 m² d'emprise au sol et le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² d'emprise au sol.
- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).
- **Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies et infrastructures sonores** recensées et classées (RD 788 et RD 32), les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.
- **Un périmètre de centralité commerciale** (au titre de l'alinéa 7 bis de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme – périmètre indiqué sur le règlement graphique), est défini et reporté sur le règlement graphique, dans lequel les activités commerciales nouvelles quelle que soit la surface de vente sont autorisées, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou de transformation d'un bâtiment existant.

SECTION 1 :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les constructions à vocation commerciale en dehors du périmètre de centralité commerciale définie au titre de l'article L123-1-5-7°bis.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis de construire ou de ceux prévus à l'article UH2.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UH.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les constructions à vocation commerciale sont autorisées dans le périmètre de centralité commerciale, définie au titre de l'article L123-1-5-7°bis, quelle que soit la surface de vente.
- L'implantation d'annexes et dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

En secteur UHccap :

- Les constructions affectées à des activités sous réserve que celles-ci ne génèrent pas un risque de pollutions pour le captage d'eau potable.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

ARTICLE UH.4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2°- Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP). Néanmoins, chaque projet urbain devra présenter des solutions techniques retenues en fonction du parti d'aménagement retenu.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier, afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. Des solutions dites alternatives seront à privilégier : bassins paysagers, en eau ou à sec, noues, puits perdu,...

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

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

Sauf raisons techniques contraires empêchant l'infiltration, et sous réserve de l'autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront raccordées au réseau d'eaux pluviales, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial :

- Pour la zone UHa, le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 70%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 30%.
- Pour la zone UHc, le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 60%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 40%.

Le dépassement du coefficient d'espaces imperméables pourra néanmoins être autorisé, sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial et sous réserve de la mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée.

3°- Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

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

Une attention particulière sera portée au secteur UHccap situé dans le périmètre de protection du captage d'eau potable.

4° - Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible sur le domaine public, et leur enfouissement est préconisé sur le domaine privé.

ARTICLE UH.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé

ARTICLE UH.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque des marges de recul sont fixées au document graphique, les constructions doivent être édifiées à un recul supérieur ou égal à ce recul.

En secteur UHa, les constructions doivent être édifiées **entre 0 et 5 mètres maximum**, par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

En secteur UHc, les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement existant des voies ou emprises publiques et privées ou à l'alignement futur.
- avec un recul minimum de **1 mètre** par rapport à l'alignement des voies ou emprises existantes ou par rapport à l'alignement futur. Ce recul ne s'applique pas aux sas d'entrée, dans la limite de 1,50 m de profondeur.

Pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- pour une extension dans le prolongement d'une construction existante ;
- pour des motifs d'unité d'aspect, afin de respecter l'alignement des constructions voisines. Dans ce cas la construction pourra être édifiée dans le même alignement que les constructions voisines.
- Pour une construction à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe, ou lorsque la configuration des limites du terrain sur voies et emprises publiques rend impossible la réalisation du projet.
- Si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE UH.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A- En secteur UHa, les constructions devront s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives.

Lorsque la construction ne s'implante pas à la limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 1 mètre.

La continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées...).

Pour les dépendances d'une hauteur limitée à 4,5 mètres, afin de préserver les haies ou talus existants, une implantation entre 0 et 1 mètre pourra être autorisée.

B- En secteur UHc, les constructions pourront s'implanter :

- soit sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives.

Lorsque la construction ne s'implante pas à la limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 1 mètre.

La continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées...).

Pour les dépendances d'une hauteur limitée à 4,5 mètres, afin de préserver les haies ou talus existants, une implantation entre 0 et 1 mètre pourra être autorisée.

C- Pour les secteurs UHa et UHc :

Les règles de gabarit définies au-delà de la bande de 20 mètres ne s'appliquent pas :

- pour des constructions mitoyennes s'harmonisant en volume,
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE UH.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE UH.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteur	Emprise au sol
UHa	70 %
UHc	50 %

ARTICLE UH.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
UHa	-	14 m
UHc	6 m	11 m

**ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

Pour les constructions à toit plat ou mono-pente, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

ARTICLE UH.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

A- Aspect des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage), des peintures extérieures et la nature des matériaux d'isolation extérieure devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les façades des bâtiments concernés par la charte de coloration (rue de la Duchesse Anne, rue des Trois Rois et rue Croix rouge) devront respecter les teintes prévues dans cette charte jointe en annexe 3 du règlement et dont le linéaire des bâtiments est reporté sur le règlement graphique au titre de l'article L123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme.

C- Clôtures :

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

1 – Les clôtures sur voies (publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale) seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UHa	- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 2 mètres au-dessus du niveau de la rue.
UHc	- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

2 - Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et seront constituées :

- d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage ou dispositif à claire-voie
- de plaques de bois préfabriquées.

3- Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

D- Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L123-1-5 III.2 du Code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

E- En secteur UHa et pour les éléments repérés au titre de la loi Paysage :

Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions anciennes :

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges,
- maintien du rapport pleins / vides.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

ARTICLE UH.12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

ARTICLE UH 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels identifiés au titre de l'article L123-1-5 III.2° du Code de l'urbanisme éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Les constructions et installations devront respecter un recul de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés, afin de préserver le système racinaire des arbres, excepté les extensions de constructions existantes.

ARTICLE UH.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé

ARTICLE UH.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique 2012 s'applique à partir du 1er janvier 2013 pour les équipements, bâtiments tertiaires et habitations. Les exigences (consommation d'énergie) sont de 55 kWh/m²/an en Bretagne.

ARTICLE UH.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE est une zone à vocation d'activités économiques, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Elle comprend deux secteurs :

- **UEa** : Zone urbaine à vocation d'activités artisanales et de bureau,
- **UEc** : Zone urbaine à vocation d'activités commerciales et de bureau.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1°- Sont interdites dans l'ensemble de la zone UE :

- les constructions à vocation industrielle,
- les constructions à vocation d'habitat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.2,
- les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis de construire ou de ceux prévus à l'article UE2.

2°- Sont interdites en secteur UEa :

- les constructions à vocation commerciale, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE2,
- les changements de destination de bâtiments existants, pour une vocation commerciale.

3°- Sont interdites en secteur UEc :

- les constructions à vocation artisanale,

ARTICLE UE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1°- Sont autorisées dans l'ensemble de la zone UE :

- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité. Elles devront présenter une surface maximale de plancher de 50 m².
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

2°- Sont autorisées en secteur UEa :

- Les extensions des constructions existantes ainsi que leurs annexes et dépendances.

3°- Sont autorisées en secteur UEc :

Les constructions à vocation commerciale, sous réserve d'une recherche architecturale et d'une bonne intégration paysagère.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile (définies en annexe au présent règlement).

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

ARTICLE UE.4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2°- Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP). Néanmoins, chaque projet urbain devra présenter des solutions techniques retenues en fonction du parti d'aménagement retenu.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier, afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. Des solutions dites alternatives seront à privilégier : bassins paysagers, en eau ou à sec, noues, puits perdu,...

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

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

Sauf raisons techniques contraires empêchant l'infiltration, et sous réserve de l'autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront raccordées au réseau d'eaux pluviales, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial :

- Pour le secteur UEa, le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 50%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 50%.
- Pour le secteur UEc, le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 80%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 20%.

Le dépassement du coefficient d'espaces imperméables pourra néanmoins être autorisé, sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial et sous réserve de la mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée.

3° - Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la Communauté de communes (SPANC).

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

4° - Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible sur le domaine public, et leur enfouissement est préconisé sur le domaine privé.

ARTICLE UE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé

ARTICLE UE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD28, route départementale de seconde catégorie.

Pour les autres voies, les constructions pourront être implantées:

- soit à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises existantes ou par rapport à l'alignement futur.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone UE.

Les extensions des constructions dans le même alignement que les constructions existantes pourront être autorisées.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter :

- **soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives,**
- **soit en retrait des limites séparatives.**

Lorsque la construction ne s'implante pas à la limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 3 mètres ($L = H > 3 \text{ m}$).

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone UE.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE UE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **11 mètres au faîtage**.

ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE -

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

2. Aspect des constructions

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

3. Clôtures

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Clôtures sur voie :

Au sein d'une même zone UE, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

Clôtures en limite séparative :

Elles pourront être constituées :

- d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur, éventuellement doublées de **haies vives composées d'arbustes en mélange**,
- d'un mur maçonné enduit.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton préfabriquées ainsi qu'en parpaings non enduits, sont interdites.

ARTICLE UE.12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE.13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS

Un **minimum de 15 %** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **sera traité en espaces verts**.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

ARTICLE UE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS, C.O.S.

Article supprimé

ARTICLE UE.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique 2012 s'applique à partir du 1er janvier 2013 pour les équipements, bâtiments tertiaires et habitations. Les exigences (consommation d'énergie) sont de 55 kWh/m²/an en Bretagne.

ARTICLE UE.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises dans la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée, visé à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- L'ouverture et l'extension de carrières.

ARTICLE UL.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés les équipements publics ou privés d'intérêt collectif, ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

ARTICLE UL.4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1°- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2°- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation sanitaire en vigueur.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la Communauté de communes (SPANC).

3°- Eaux pluviales :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP). Néanmoins, chaque projet urbain devra présenter des solutions techniques retenues en fonction du parti d'aménagement retenu.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier, afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. Des solutions dites alternatives seront à privilégier : bassins paysagers, en eau ou à sec, noues, puits perdu,...

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

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

Sauf raisons techniques contraires empêchant l'infiltration, et sous réserve de l'autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront raccordées au réseau d'eaux pluviales, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial :

- Pour la zone UL, le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 70%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 30%.

Le dépassement du coefficient d'espaces imperméables pourra néanmoins être autorisé, sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial et sous réserve de la mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée.

4°- Réseaux divers :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ARTICLE UL.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé

ARTICLE UL.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque des marges de recul sont fixées au document graphique, les constructions doivent être édifiées à un recul supérieur ou égal à ce recul.

Pour les autres voies, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE UL.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 mètres, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE UL.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faite
UL	-	12 m

ARTICLE UL.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

A- Généralités.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article UL.10.

B- Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L123-1-5 III.2 du Code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions anciennes :

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges,
- maintien du rapport pleins / vides.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de

qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

ARTICLE UL.12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UL 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

ARTICLE UL.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS, C.O.S.

Article supprimé

ARTICLE UL.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

- **1AU** opérationnelles immédiatement,
- **2AU** urbanisables à moyen ou long terme.

La desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'a pas la capacité suffisante pour desservir directement les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé).

La zone **1AU** comporte le secteur suivant :

♦ La zone **1AUH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles ; elle est divisée en 2 secteurs :

- **1AUHb** : Zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles. Habitat essentiellement collectif, ordre continu ou discontinu, d'une volumétrie allant du R+1+C ou R+2+C.
- **1AUHc** : Zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles. Habitat individuel mitoyen ou discontinu, volumétrie homogène (R+C à R+1+C), alignement ou retrait par rapport à la voie ou l'emprise publique, comprenant un sous-secteur **1AUHc cap** situé dans le périmètre B du captage d'eau potable de Lannuchenn.

♦ Une zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification (ou révision) du PLU ; elle comprend un secteur :

- **2AUH** : zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles.

Rappels, sont obligatoirement soumis à autorisation ou à déclaration :

- **La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).
- **Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies et infrastructures sonores** recensées et classées (RD 788 et RD 32), les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou reconstruction après sinistre, lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article AU.2.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :

Sont admis dans l'ensemble de la zone AU (1AU et 2AU) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- les modifications, les restaurations et les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

2. Dispositions applicables aux zones 1AU :

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du code l'urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU 3 à AU 16 ci après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des orientations d'aménagement.

3. Dans le secteur 1AUH sont admis :

- Les zones 1AUH devront s'urbaniser par le biais d'opération d'aménagement d'ensemble.
- Les zones soumises à la servitude de mixité sociale en application de l'article L123-1-16 du code de l'urbanisme (cf plan en Annexe) doivent comprendre un pourcentage de logements sociaux (définition donnée par les articles L302-5 et L351-2 du code de la construction et de l'habitation).

Zone	pourcentage
1AUHb6	20%
1AUHb7	20%
1AUHc8	20%
1AUHc9	20%
1AUHc12	20%
1AUHc16cap	20%

- L'implantation d'annexes et de dépendance, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.
- Les constructions à vocation commerciale sont autorisées dans la zone de diversité commerciale, définie au titre de l'article L123-1-5-7°bis.

4. Dans le sous-secteur 1AUHc cap seront admises :

- les constructions affectées à des activités sous réserve que celles-ci ne génèrent pas un risque de pollutions pour le captage d'eau potable.

5. Dispositions applicables à la zone 2AU :

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

ARTICLE AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2°- Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP). Néanmoins, chaque projet urbain devra présenter des solutions techniques retenues en fonction du parti d'aménagement retenu.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier, afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. Des solutions dites alternatives seront à privilégier : bassins paysagers, en eau ou à sec, noues, puits perdu,...

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

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

Sauf raisons techniques contraires empêchant l'infiltration, et sous réserve de l'autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront raccordées au réseau d'eaux pluviales, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial :

- Pour la zone 1AUHb, le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 70%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 30%.
- Pour la zone 1AUHc, le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 60%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 40%.

Le dépassement du coefficient d'espaces imperméables pourra néanmoins être autorisé, sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial et sous réserve de la mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée.

3°- Assainissement

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des

caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la Communauté de communes (SPANC).

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

4° - Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible sur le domaine public, et leur enfouissement est préconisé sur le domaine privé.

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque des marges de recul sont fixées au document graphique, les constructions doivent être édifiées à un recul supérieur ou égal à ce recul.

1°- En secteur 1AUHb, les constructions doivent être édifiées **entre 0 et 5 mètres maximum**, par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

2°- En secteur 1AUHc, les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.
- avec un recul minimum de **1 mètre** par rapport à l'alignement des voies ou emprises existantes ou par rapport à l'alignement futur. Ce recul ne s'applique pas aux sas d'entrée, dans la limite de 1,50 m de profondeur.

3°- Pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- pour des motifs d'unité d'aspect, afin de respecter l'alignement des constructions voisines. Dans ce cas la construction pourra être édifiée dans le même alignement que les constructions voisines.
- Pour une construction à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe, ou lorsque la configuration des limites du terrain sur voies et emprises publiques rend impossible la réalisation du projet.
- Si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1°- En secteur 1AUHb, les constructions devront s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives.

Lorsque la construction ne s'implante pas à la limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 1 mètre.

La continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées...).

Pour les dépendances d'une hauteur limitée à 4,5 mètres, afin de préserver les haies ou talus existants, une implantation entre 0 et 1 mètre pourra être autorisée.

2°- En secteur 1AUHc, les constructions pourront s'implanter :

- **soit sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives,**
- **soit en retrait des limites séparatives.**

Lorsque la construction ne s'implante pas à la limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 1 mètre.

La continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées...).

Pour les dépendances d'une hauteur limitée à 4,5 mètres, afin de préserver les haies ou talus existants, une implantation entre 0 et 1 mètre pourra être autorisée.

C- Pour les secteurs 1AUHb et 1AUHc :

Les règles de gabarit définies au-delà de la bande de 20 mètres ne s'appliquent pas :

- pour des constructions mitoyennes s'harmonisant en volume,
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur	Emprise au sol
1AUHb	70%
1AUHc	50%

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
1AUHb	-	12 m
1AUHc	6 m	11 m

* ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse.

Pour les constructions à toit plat ou mono-pente, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

ARTICLE AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**A- Aspect des constructions**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

1 – Les clôtures sur voies (publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale) seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AUHb	- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 2 mètres au-dessus du niveau de la rue.
1AUHc	- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

2 - Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et seront constituées :

- d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage ou dispositif à claire-voie
- de plaques de bois préfabriquées.

3 - Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

C- Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L123-1-5 III.2 du Code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

ARTICLE AU 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

ARTICLE AU 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance ».

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels identifiés au titre de l'article L123-1-5 III.2° du Code de l'urbanisme éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS, C.O.S.

Article supprimé

ARTICLE AU.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique 2012 s'applique à partir du 1er janvier 2013 pour les équipements, bâtiments tertiaires et habitations. Les exigences (consommation d'énergie) sont de 55 kWh/m²/an en Bretagne.

ARTICLE AU.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements nécessaires à ces activités.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend 1 secteur particulier :

- **A cap** : Zone de protection des captages en eau potable (zone B, périmètre éloigné)
- **Ah** : Zone pouvant permettre, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation des constructions déjà existantes ; comprenant un sous-secteur Ahcap, d'habitations situées dans le périmètre de captage.

Rappels :

- **La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique « les éléments de paysage à préserver » au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme (zones UA).
- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).
- **Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies et infrastructures sonores** recensées et classées (RD 788 et RD 32), les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Pour la zone A :

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis de construire ou de ceux prévus à l'article A2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non excepté :
 - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation, à l'exception des aires naturelles créées dans le cadre d'une activité de diversification agricole.
- Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction conformément au code de l'urbanisme.

2. Dans le secteur Acap, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont en outre interdits, toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la protection des captages en eau potable.

3. Dans les secteurs Ah et Ahcap, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont interdits, toutes les occupations et utilisation du sol non admises en zone Ah.2 et, en qui concerne la zone Ahcap, toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la protection des captages en eau potable.

4. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique:

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide sont interdits, et notamment :

- la construction, l'imperméabilisation,
- le comblement, l'affouillement, l'exhaussement, les dépôts divers,
- la création de plans d'eau,
- les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- le boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A.2.

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sont admis dans la zone A :

A- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; il s'agit de :

- des constructions destinées à l'activité agricole, définies à l'article L 311-1 du code rural ;
- les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexe et de dépendances destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Ces

constructions seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées soit sur le siège d'exploitation, en continuité de celui-ci, soit dans le cadre d'une urbanisation existante (hameau, groupe d'habitations) située à une distance que peuvent justifier les nécessités de l'exploitation agricole, notamment pour préserver les bâtiments d'exploitation récents et fonctionnels.

- la restauration des habitations existantes à usage de logement de fonction et de leurs annexes et dépendances ;
- l'extension limitée des constructions à usage de logements de fonction. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher existante,
 - ou 30 m² de surface de plancher nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

- des constructions d'annexes ou de dépendances de superficie maximale de 30 m² au sol et 3,5 m au faîtage sur propriété bâtie, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
- le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt architectural et si le changement est lié à des activités de diversification de l'activité agricole (gîtes, accueil pédagogique, nouvelle production...); ces activités doivent rester « accessoires » de l'activité agricole, qui doit rester l'activité principale ;
- les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface ;
- les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone et liées à une activité agricole professionnelle (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ;

B- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Seront autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

Ces constructions ou installations, conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, ne peuvent être autorisées que dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

C- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.

2- Seules sont admises dans la zone Acap : les installations et occupations du sol compatibles avec la protection des captages en eau potable.

3 – Seuls sont admis dans les secteurs Ah et Ahcap, sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole et, qu'en ce qui concerne le secteur Ahcap, les installations et occupations du sol soient compatibles avec la protection des captages en eau potable.

- La restauration des habitations existantes et des bâtiments anciens qui font partie du paysage communal en état d'habitabilité (clos, couvert).
- L'extension mesurée d'une habitation existante. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - ✓ 30% de la surface de plancher existante,
 - ✓ ou 30 m² de surface de plancher nouvellement créée.
 - ✓ En tout état de cause, la surface de plancher cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².
- Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² d'emprise au sol et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4,5 m. Il ne sera autorisé aucune extension pour les garages de superficie supérieure à 30 m², ni plus d'un garage ou remise par unité foncière.
- L'extension mesurée limitée à une seule extension à la date d'approbation du présent PLU, ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation. La surface de plancher créée sera limitée à 30% de la surface de plancher existante.
- La réaffectation de bâtiments désaffectés à d'autres activités économiques (en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, ainsi que pour du dépôt de matériels et matériaux), hors installation classée, si ces activités ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et, si la construction d'origine présente un état de conservation suffisants et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

4. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, peuvent être autorisées :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2°- Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

3°- Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la Communauté de communes (SPANC).

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

4°- Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles par rapport aux RD hors agglomération, devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur à l'acrotère	Hauteur au faîte
A	5 m	6 m	8 m

Pour les constructions à toit plat ou mono-pente, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

La règle de hauteur s'applique uniquement aux bâtiments d'habitation, elle est sans objet en ce qui concerne les bâtiments d'exploitation.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE -

A- Aspect des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

B- Clôtures

1- Règle générale

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été répertoriées au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

2- Les clôtures des maisons d'habitation :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été répertoriées au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Sur voie : seuls sont autorisés les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales, éventuellement doublés d'un grillage.

Sur limites séparatives : sont préconisées les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Sinon, les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures en limite sur voie ou séparatives en parpaings non enduits ou en plaques béton préfabriquées sont interdites.

3- Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

D- Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L123-1-5 III.2 du Code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions anciennes :

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges,
- maintien du rapport pleins / vides.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de

qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

ARTICLE A.12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

ARTICLE A 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Les constructions et installations devront respecter un recul de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés, afin de préserver le système racinaire des arbres, excepté les extensions de constructions existantes.

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS, C.O.S.

Article supprimé

ARTICLE A.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique 2012 s'applique à partir du 1er janvier 2013 pour les équipements, bâtiments tertiaires et habitations. Les exigences (consommation d'énergie) sont de 55 kWh/m²/an en Bretagne.

ARTICLE A.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de la présence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend 2 secteurs particuliers :

- **Ncap** : Zone de protection des captages en eau potable (zone A du périmètre rapproché) ;
- **Nh** : Zone pouvant permettre, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation des constructions déjà existantes ; comprenant un sous-secteur Nhcap, d'habitations situées dans le périmètre de captage.

Rappels :

- **La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique « les éléments de paysage à préserver » au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme (zones UA).
- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).
- **Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies et infrastructures sonores** recensées et classées (RD 788 et RD 32), les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites dans la zone N,

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article N.2.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'ouverture et l'extension de carrières.

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis de construire ou de ceux prévus à l'article N2.

La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.

2- Sont interdites dans la zone Ncap, toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la protection des captages en eau potable.

3- Sont interdites dans la zone Nh et Nhcp, toutes les occupations et utilisation du sol non admises en zone Nh.2 et, en qui concerne la zone Nhcp, toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la protection des captages en eau potable.

4-. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide sont interdits, et notamment :

- la construction, l'imperméabilisation,
- le comblement, l'affouillement, l'exhaussement, les dépôts divers,
- la création de plans d'eau,
- les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- le boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A.2.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Sont admis sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages:
 - ✓ les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,
 - ✓ les aires de stationnement, pour usagers de la zone naturelle, gardant un aspect naturel (non bitumées).
 - ✓ les installations et aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs et l'accueil du public, notamment : locaux d'accueil, sanitaires, parcours sportifs, jeux pour enfants...
- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.
- Les installations liées à la recherche minière.
- Les équipements collectifs de production d'énergie renouvelable.

2- Sont admis dans la zone Ncap : les installations et occupations du sol compatibles avec la protection des captages en eau potable.

3-Sont admis également dans le seul secteur Nh et Nhcap, sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole et, qu'en ce qui concerne la zone Nhcap, les installations et occupations soient compatibles avec la protection des captages en eau potable :

- La restauration des habitations existantes et des bâtiments anciens qui font partie du paysage communal en état d'habitabilité (clos, couvert).
- L'extension mesurée d'une habitation existante. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - ✓ 30% de la surface de plancher existante,
 - ✓ ou 30 m² de surface de plancher nouvellement créée.
 - ✓ En tout état de cause, la surface de plancher cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².
- Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² d'emprise au sol et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4,5 m. Il ne sera autorisé aucune extension pour les garages de superficie supérieure à 30 m², ni plus d'un garage ou remise par unité foncière.
- L'extension mesurée limitée à une seule extension à la date d'approbation du présent PLU, ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux

envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation. La surface de plancher créée sera limitée à 30% de la surface de plancher existante.

- La réaffectation de bâtiments désaffectés à d'autres activités économiques (en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, ainsi que pour du dépôt de matériels et matériaux) si ces activités ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et, si la construction d'origine présente un état de conservation suffisants et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

4. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, peuvent être autorisées :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2°- Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

3°- Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la Communauté de communes (SPANC).

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

4°- Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles par rapport aux RD hors agglomération, devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur est de 1 mètre. Ce recul ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance minimum de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur à l'acrotère	Hauteur au faîte
N	5 m	6 m	8 m

Pour les constructions à toit plat ou mono-pente, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE -

A- Aspect des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

B- Constructions annexes

Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

C- Clôtures

1- Règle générale

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été répertoriées au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

2- Les clôtures des maisons d'habitation

Sur voie : seuls sont autorisés :

- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

Sur limites séparatives : sont préconisées les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Sinon, les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures en limite sur voie ou séparatives en parpaings non enduits ou en plaques béton préfabriquées sont interdites.

D- Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L123-1-5 III.2 du Code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions anciennes :

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges,
- maintien du rapport pleins / vides.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

ARTICLE N.12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

ARTICLE N 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

Les constructions et installations devront respecter un recul de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés, afin de préserver le système racinaire des arbres, excepté les extensions de constructions existantes.

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS, C.O.S.

Article supprimé

ARTICLE N.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique 2012 s'applique à partir du 1er janvier 2013 pour les équipements, bâtiments tertiaires et habitations. Les exigences (consommation d'énergie) sont de 55 kWh/m²/an en Bretagne.

ARTICLE N.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 :**REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT**

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION		AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT		
–	• Appartement en immeuble collectif : - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus	- 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2,5 places par logement)
②	• Groupe d'habitations	- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements
	• Maison individuelle hors lotissement	- 2 places par logement
	• Lotissement à usage d'habitation	- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements
	• Foyer de personnes âgées	- 1 place pour 5 logements
ACTIVITES		
–	• Etablissement industriel ou artisanal	- 30 % de la surface de plancher
	• Entrepôt	- 30 % de la surface de plancher
②	• Commerces de - moins de 150 m ² - de 150 à 500 m ² - de 500 m ² à 1000 m ² - 1000 à 2000 m ² de la surface de vente + de 2000 m ² de surface de vente	- - 1 place par 30 m ² de surface de vente - 1 place par 15 m ² de surface de vente - 10 places pour 100 m ² de surface de vente - 8 places pour 100 m ² de surface de vente
	• Bureau - services	- 60 % de la surface de plancher
	• Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS		
–	• Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré	- 1 place par classe
	• Etablissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré *	- 2 places par classe *
	• Etablissement hospitalier et clinique	- 100 % de la surface de plancher
	• Piscine - Patinoire *	- 50 % de la surface de plancher
②	• Stade - Terrain de sports *	- 10 % de la surface du terrain
③	• Salle de spectacle, de réunions *	- 1 place pour 5 personnes assises
	• Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
	• Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface de plancher

***non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

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 (voir page suivante).

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

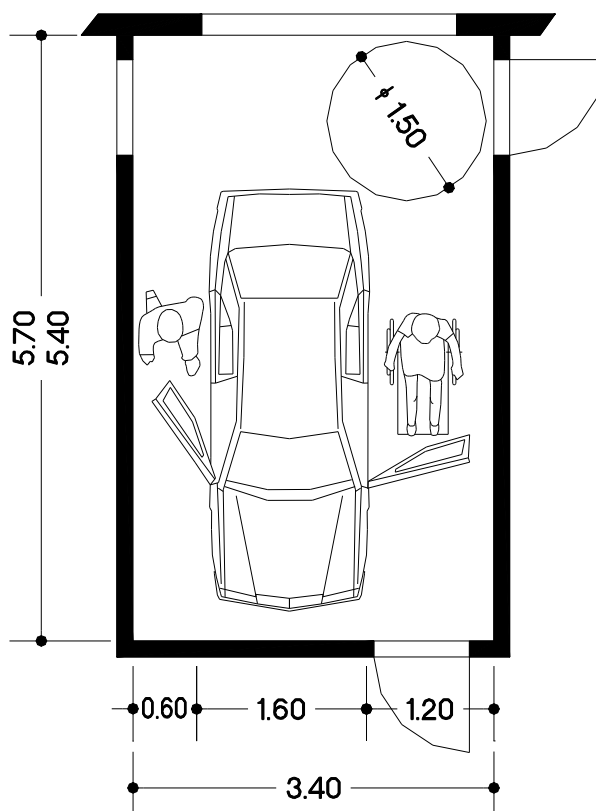
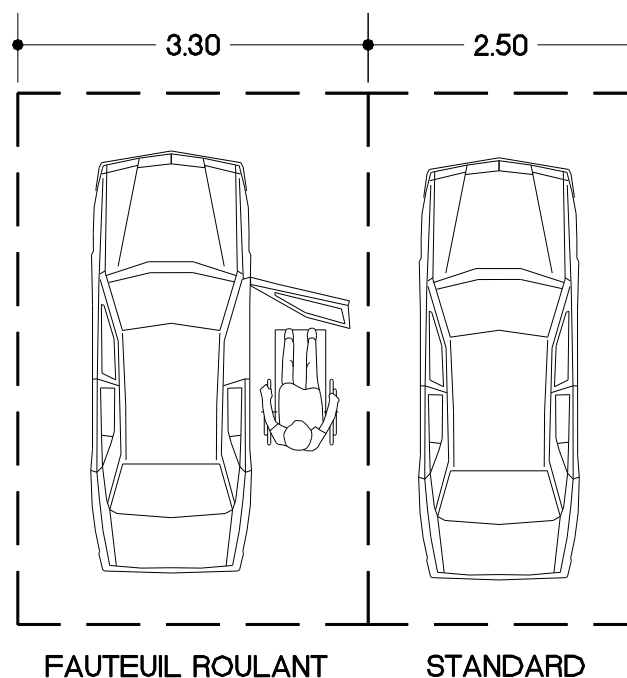
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

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



ANNEXE 2 : HAIES A POUSSE LENTE

Source : article du Ouest France, 30 novembre 2008, Denis Pépin



Ce lilas à petites feuilles est mieux adapté aux petits jardins et produit moins de taille et moins de déchets verts.

Espèce	Feuillage	Croissance	Distance de plantation	Epoque de taille
Hibiscus syriacus	caduc	moyenne	60 cm	mars
Buis	persistant	lente	40 cm	juin
Charmille	caduc	moyenne	60 cm	juillet-août
Photinia	persistant	rapide	80 à 120 cm	nettoyage au printemps
Aubépine	caduc	moyenne	30 cm	juin-août
Cyprès	persistant	rapide	60 à 80 cm	mai-juin
Pyracantha	persistant	rapide	50 à 60 cm	nettoyage au printemps; avril et août
Fusain	persistant	lente	50 cm	juillet
Cotoneaster	persistant ou caduc	moyenne	50 à 60 cm	nettoyage au printemps
Troène	semi-persistant	rapide	40 cm	mai et août
Laurier cerise	persistant	rapide	60 à 80 cm	juin-juillet
Forsythia	caduc	rapide	80 à 120 cm	rabattre les rameaux après floraison
If	persistant	lente	60 à 80 cm	juin-juillet

http://www.gerbeaud.com/jardin/fiches/fp_haie_plantation.php3

Des arbustes persistants raisonnables.

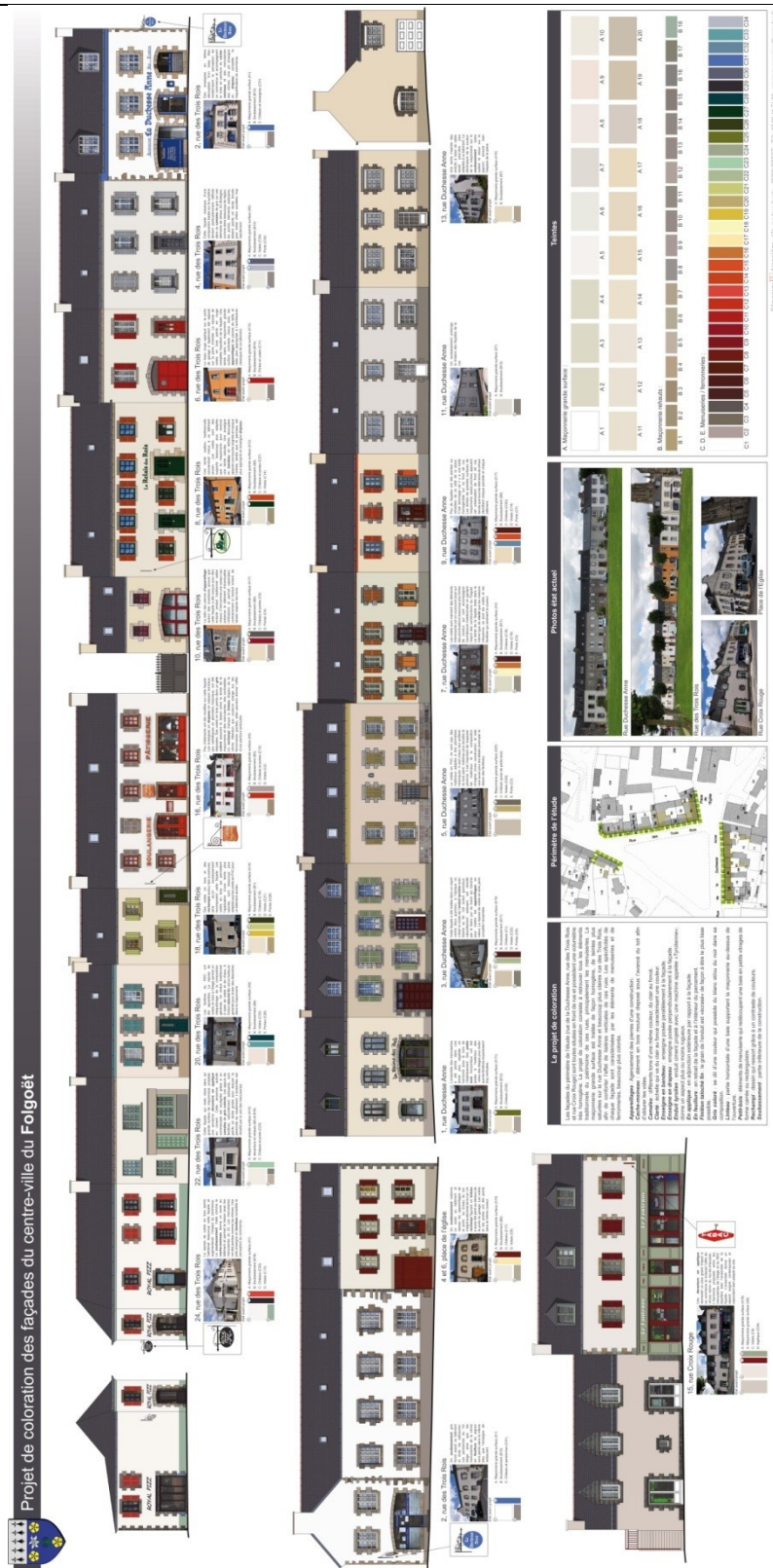
Redécouvrez le laurier tin, en fleurs tout le printemps, l'Oranger du Mexique, une petite merveille, parfait en sol bien drainé, les osmanthes burkwoodii et hétérophyllus, délicieusement parfumées en avril et en septembre, le pittosporum tobira. Le buis toujours vert, le houx, l'if feront des haies taillées impeccables. De plus, ils attirent les insectes auxiliaires mieux que leurs confrères.

Parmi les houx, les variétés comme pyramidalis, meserveae, crenata forment des haies denses et trapues. Pour stimuler leur vigueur, offrez leur un épais paillis de compost recouvert d'un manteau de feuilles mortes. Comme en forêt, tout simplement.

Des caducs trapus et compacts.

Les pépiniéristes sélectionnent maintenant des variétés compactes, trapues, à croissance modérée, mieux adaptées aux petits jardins. Parmi elles : lilas à petites feuilles, en fleurs deux fois l'an et haut de 2 m, Viorne obier compact, si belle en fleurs et en robe d'automne ornée de perles rouges (2 m), Weigelia compact, fleuri au cœur du printemps, Forsythia Week End et Mêlée d'or, compacts, et tant d'autres.

ANNEXE 3 : CHARTRE DE COLORATION DES FAÇADES DU CENTRE-BOURG DU FOLGOET



Photos état actuel



Rue Duchesse Anne



Rue des Trois Rois



Rue Croix Rouge



Place de l'Eglise

Teintes

A. Maçonnerie grande surface :



B. Maçonnerie rehauts :

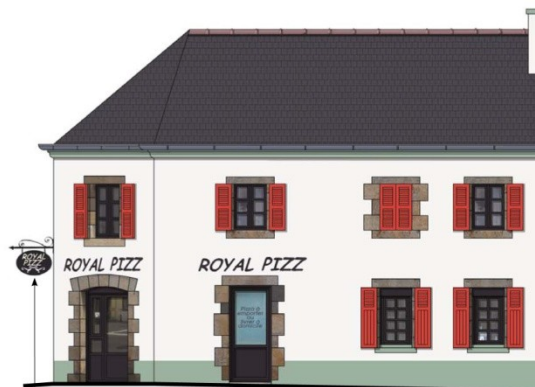


C. D. E. Menuiseries / ferronneries :



Périmètre de l'étude





24, rue des Trois Rois



Etat avant projet

- La repose de volets en bois peints habillerait beaucoup cette façade et augmenterait l'impact du commerce. Le soubassement traité comme le **cache-moineau** donne un socle au bâtiment et permet la liaison avec les menuiseries du 22. Les menuiseries ont été peintes comme les vitrines. Une jolie enseigne en **bandeau** complète la perception du commerce.
- A. Maçonnerie grande surface (A1)
 - B. Soubassement (B18)
 - C. Châssis (C29)
 - D. Volets (C13)



22, rue des Trois Rois



Cette façade, qui reste claire dans sa grande surface de maçonnerie, possède une ancienne **devanture en applique** en ciment. Cette ancienne activité commerciale est soulignée grâce à un **cameau de gris colorés**. Les appuis de fenêtres, naturellement salissants, sont peints en teinte grisée pour assurer la pérennité du ravalement. L'ensemble est réveillé par le vert des menuiseries.

Etat avant projet

- A. Maçonnerie grande surface (A10)
- B. devanture et rehauts (B5 et B16)
- C. Châssis et porte (C23)

20, rue des Trois Rois



Les fenêtres du RDC ont été agrandies. La repose de volets en bois à l'étage permet un rééquilibrage de la composition générale. Un enduit traditionnel à base de sable et de chaux, à finition **taloché fin**, est la meilleure garantie pour éviter des désordres dans la maçonnerie

Etat avant projet

- A. Maçonnerie grande surface (A9)
- B. Soubassement (B4)
- D. Volets (C33)
- E. Portes (C28)



18, rue des Trois Rois



Etat avant projet

- A. Maçonnerie grande surface (A14)
 B. Soubassement (B1)
 C. Châssis (C19)
 D. Volets (C21)
 E. Portes (C26)

16, rue des Trois Rois



Etat avant projet

- A. Maçonnerie grande surface (A5)
 B. Soubassement (B3)
 C. Châssis et portes (C12)
 D. Volets (C2)

Peu d'éléments ont été modifiés sur cette façade. Les enseignes en **drapeau** en caisson lumineux, peu esthétiques en périmètre historique, ont été déposées. Des volets en bois peints dans un **gris coloré** assurent la liaison entre la teinte de la maçonnerie et des menuiseries, très contrastées. Un **rechampi** marque le **linteau** disparu de la vitrine. Attention aux couleurs orange sur les ferronneries (portail), elles peuvent donner l'effet d'une peinture antirouille.



10, rue des Trois Rois



Etat avant projet

- A. Maçonnerie grande surface (A17)
 B. Soubassement (B9)
 C. Châssis et portes (C9)
 D. Portail (C4)

8, rue des Trois Rois



Etat avant projet

- A. Maçonnerie grande surface (A12)
 B. Soubassement (B2)
 C. Châssis et portes (C27)
 D. Volets (C14)

6, rue des Trois Rois



Etat avant projet

- A. Maçonnerie grande surface (A13)
 B. Soubassement (B14)
 C. Portes et volets (C11)

La taille des pierres d'**appareillage** autour des ouvertures prouve que cette façade a été conçue pour être enduite (enduit traditionnel sable/chaux). C'est comme une « peau » qui préserve le bâtiment d'éventuelles infiltrations et permet cependant, contrairement à l'enduit ciment, de laisser respirer les murs.

Une teinte « sable » traditionnelle conviendrait mieux à ce bâtiment ancien. Les volets sont des supports beaucoup plus adaptés que la maçonnerie pour recevoir une teinte saturée. Une enseigne en **bandeau** en lettres découpées apporte une touche soignée et marque l'entrée, tandis que le panneau est plus approprié en enseigne **drapeau**.

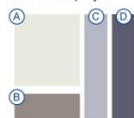
Le beau rouge appliqué sur la porte de garage a également été apposé sur la porte d'entrée. La pose de volets en bois peints en rouge complète l'équilibre de la façade. Une teinte claire en maçonnerie grande surface contraste mieux avec les **appareillages** de pierres de taille, et reste plus appropriée à l'architecture classique de ce bâtiment.



4, rue des Trois Rois



Etat avant projet



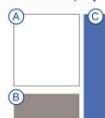
- A. Maçonnerie grande surface (A6)
- B. Soubassement (B13)
- C. Volets (C34)
- D. Porte (C30)

Cette façade classique d'une composition basée sur la symétrie devient particulièrement raffinée dans ce *cameau* de gris sur ses éléments de rehaut. En Bretagne, comme dans beaucoup de région, les portes, éléments salissants, étaient peints en teinte foncée pour éviter d'être souillées trop rapidement

2, rue des Trois Rois

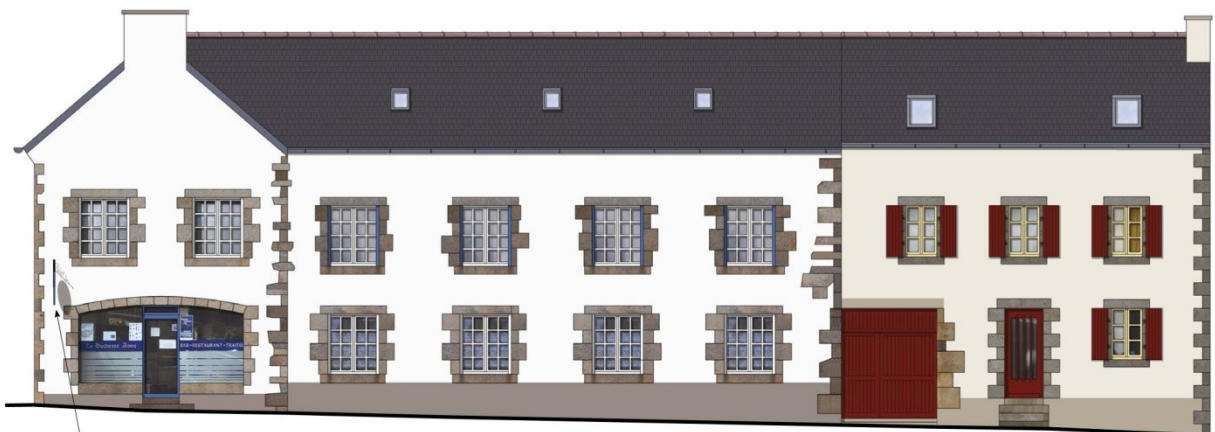


Etat avant projet



- A. Maçonnerie grande surface (A1)
- B. Soubassement (B13)
- C. Châssis et enseignes (C31)

Des enseignes en lettres découpées d'un beau bleu modernisent la perception de ce commerce et accompagnent la mise en peinture du *cache-moineau* et des menuiseries des vitrines. Une jolte enseigne en *drapeau* complète la requalification du commerce.



2, rue des Trois Rois



Etat avant projet



- A. Maçonnerie grande surface (A1)
- B. Soubassement (B10)
- C. Châssis et persiennes (C31)

Un *soubassement* gris foncé assolit ce bâtiment et évite les salissures. Les persiennes du 1er étage ainsi que les menuiseries de la vitrine en *feuillure* du pignon sont peints dans le même bleu que l'enseigne de restaurant.

4 et 6, place de l'église



Etat avant projet



- A. Maçonnerie grande surface (A10)
- B. Soubassement (B6)
- C. Châssis (C17)
- D. Volets (C8)

Un *soubassement* redonne un socle au bâtiment et repose les appareillages de la porte au niveau du sol, malgré la déclivité de la rue. Un *rechampi* figurant un *linteau* a aussi été peint au-dessus de la porte du garage. Les volets et les portes ont été peints dans la même couleur.



1, rue Duchesse Anne



Etat avant projet

- A. Maçonnerie grande surface (A11)
B. Soubassement (B12)
C. Châssis (C25)

3, rue Duchesse Anne



Etat avant projet

- A. Maçonnerie grande surface (A19)
B. Soubassement (B17)
C. Châssis (C1)
D. Volets (C22)
E. Portes (C6)

Cette façade a été traitée dans un esprit «entre deux guerres», à l'époque où c'était la mode de l'**enduit tyrolien** avec liserés au fer. Cet enduit granuleux, naturellement salissant, est réveillé par le blanc pur du liseré qui tranche pour mettre les **appareillages** en valeur. La repose de volets en bois peint complète l'ensemble.



5, rue Duchesse Anne



Etat avant projet



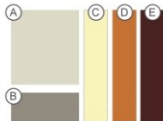
Le volets en PVC ne sont pas des matériaux adaptés à des périmètres historiques. Il vaut mieux leur préférer du bois peint, matériau plus durable et pérenne. Il est important de respecter les matériaux et la composition d'origine d'une construction, et cela vaut aussi pour les détails (exemple: le dessin des fenêtres).

- A. Maçonnerie grande surface (A20)
- C. Châssis (pose de petits bois)
- D. Volets (C20)
- E. Porte (C3)

7, rue Duchesse Anne



Etat avant projet



Les volets sont vraiment des éléments intéressants car on va pouvoir jouer sur des ponctuations beaucoup plus fortes de couleur, qui vont accompagner l'architecture traditionnelle en gardant l'esprit des constructions du Folgoët. La teinte de la façade reste dans le même type de **clarté** que les maisons mitoyenne, ce sont les volets et les fenêtres qui amènent la couleur.

- A. Maçonnerie grande surface (A3)
- B. Soubassement (B11)
- C. Châssis (C18)
- D. Volets (C16)
- E. Porte (C5)



13, rue Duchesse Anne



Etat avant projet

Une teinte inspirée des enduits à base de sable serait peut-être plus adaptée à ce bâtiment. La déclinaison de la couleur de la maçonnerie sur le **soubassement** (sans oublier le retour sur le pignon) amorce bien l'espace de la place.

- (A) A. Maçonnerie grande surface (A16)
 B. Soubassement (B7)



15, rue Croix Rouge



Etat avant projet

Une devanture en applique donnerait un plus grand impact à ce commerce et éviterait l'effet de «trous noirs» du rez-de-chaussée. L'harmonie proposée entre les menuiseries de l'étage et du RDC équilibre bien l'ensemble de la façade. L'ensemble donne un aspect soigné, contemporain et cependant bien adapté au site.

- (A) A. Maçonnerie grande surface (A18)
 (B) A. Maçonnerie grande surface (A8)
 (C) C. Volets (C9)
 (D) D. Applique (C24)



