

COMMUNE DE LOCOAL MENDON DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

REVISION DU P.L.U.

4 - Règlement écrit

Elaboration du PLU approuvée le 16 janvier 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 décembre 2023
Modification simplifiée n°2 approuvée le 3 juillet 2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 3 juillet 2024,
Le Maire,

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES aux zones uRBAINES	15
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua	16
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub	23
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uc	32
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Us	41
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui	47
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	53
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU	54
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU	65
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES et forestières	68
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	69
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	81
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	82
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL	93
ANNEXES	99
ANNEXE n° 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	100
ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS POUR LES ELEMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS AU P.L.U. AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME	105
ANNEXE n° 3 : ESPECES INVASIVES NE POUVANT ETRE UTILISEES DANS LE CADRE DES PLANTATIONS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS	107
ANNEXE n° 4 : SUBMERSIONS MARINES	108
ANNEXE n°5 : ALEA GONFLEMENTS D'ARGILES	109

**TITRE I : DISPOSITIONS
GENERALES**

1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Locoal-Mendon.

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

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

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV).

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

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- Les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

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 créées par une délibération du conseil municipal du *16 janvier 2017*

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation selon des orientations d'aménagement et de programmation :

- Les zones 1AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

Les zones agricoles et forestières dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et 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 constructions existantes situées dans les zones agricoles ou forestières, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les constructions existantes situées dans les zones naturelles peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

5 - DEROGATIONS

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

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- L'accessibilité des personnes handicapées.

6 - DEFINITIONS

Annexe :

Construction secondaire détachée de la construction principale et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de celle-ci (abri de jardin, garage, piscine, remise, etc.). Concernant les abris de jardins, leur hauteur au point le plus haut ne pourra pas dépasser 3 mètres et leur emprise au sol est limitée à 9m².

Construction et équipement d'intérêt collectif :

Construction et équipement accessible au public, exploité par une autorité publique ou une personne privée, qui est affecté à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels, scolaires, sportifs, sociaux, de santé, de culte, etc.

Emprise au sol :

Elle relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprises publiques :

Ensemble des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, tel que les aires de stationnement, les places, les jardins publics, les emprises ferroviaires, les emplacements réservés, etc.

Extension :

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

Hauteur maximale :

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques (cheminées, conduits de fumée, etc.) et lucarnes ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager d'au moins 5 lots, permis groupés, ZAC, etc.), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

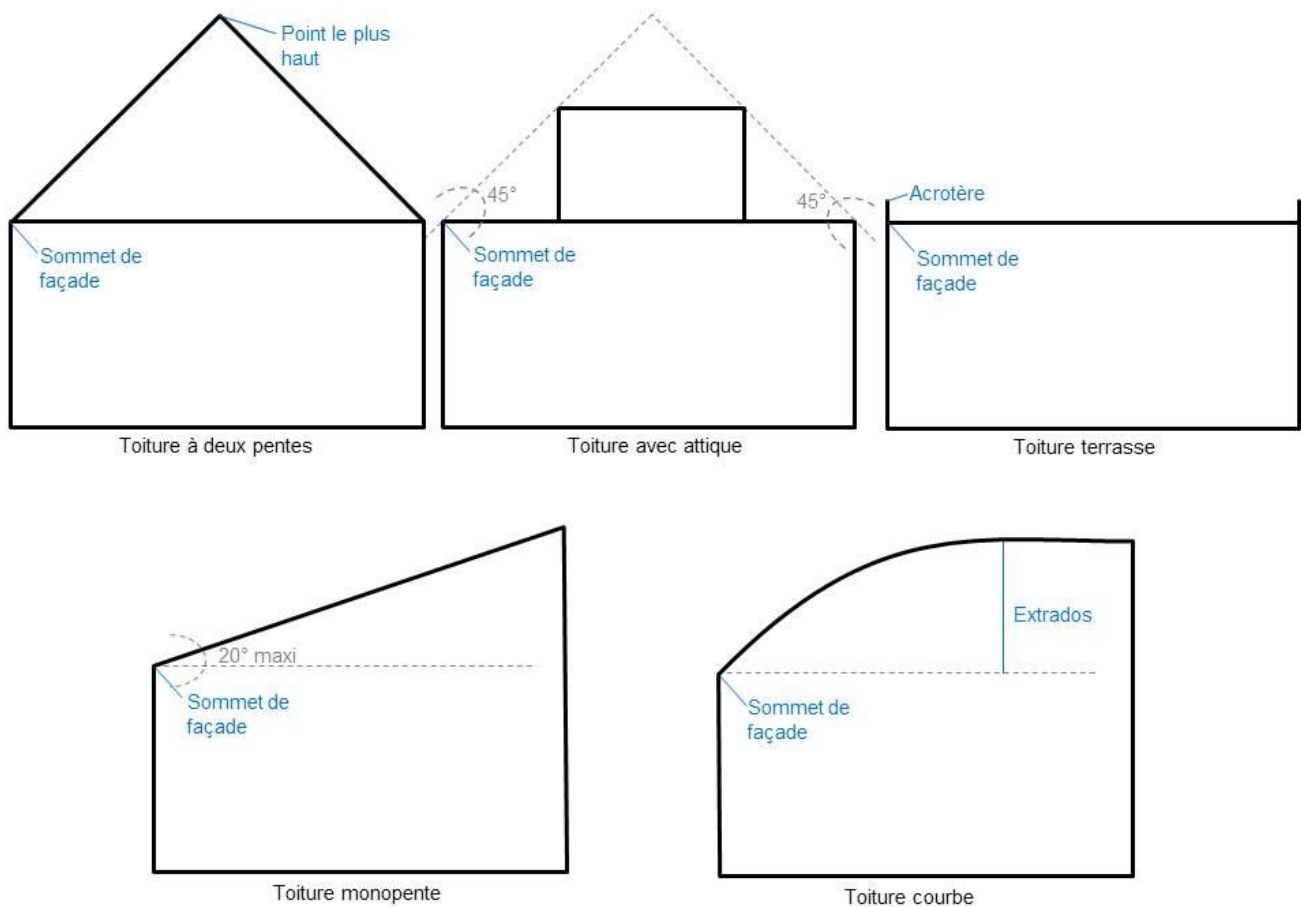
Points de références :

- Sommet de façade : correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point
- Acrotère : muret situé en bordure de toit pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade. Les garde-corps (pleins ou ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur)
- Point le plus haut : point le plus haut de la couverture

Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :

- Toiture à deux pentes : les points de références sont le sommet de façade et le point le plus haut, dans ce cas le faîtage.
- Toiture avec attique : le point de référence principal est le sommet de façade. L'attique, qui correspond à un étage supérieur construit en retrait, doit s'insérer dans un volume défini par le sommet de façade et un plan à 45° partant de ce point.
- Toiture-terrasse : le point de référence est l'acrotère. La pente de toit ne doit pas excéder 9° et être masquée par l'acrotère.
- Toiture monopente : le point de référence principal est le sommet de façade. La pente de toit doit être comprise entre 9° et 20°.

- **Toiture courbe** : le point de référence est le sommet de façade. La courbe de toit doit s'inscrire dans un gabarit formé par rapport au sommet de façade, sans pouvoir excéder 4m à l'extrados (point le plus haut de la face supérieure de la courbe) par rapport à l'aplomb des façades.



Opération d'aménagement d'ensemble :

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager (d'au moins 5 lots), permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

Local de permanence : Bâtiment permettant la présence journalière du chef d'entreprise et ou des salariés sur le lieu principal d'activité. Il peut être cumulé à un logement de fonction.

Logement de fonction : Bâtiment permettant la surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation agricole.

Surface de plancher :

La « surface de plancher » de la construction est définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme

Voies :

Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

- S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.
- Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Ruine :

La ruine se distingue d'une construction existante. Elle ne peut faire l'objet de réhabilitation.

Construction existante :

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

7 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°2 du règlement.

8 - 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'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (pour rappel, les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêts général, au titre de l'article L.121-9 du code de l'urbanisme)
- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes, ...
- Dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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^{ème} du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre 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 522-5 du code du patrimoine.

10- ESPACES BOISES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

11 -DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'environnement, il est spécifié que :

Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme issu de ladite loi.

Toutefois, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.

Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme.

Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes

susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

12 - CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du *16 janvier 2017*.

13 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la commune en application de la délibération du conseil municipal en date du *16 janvier 2017*.

14 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

15 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

En application des articles L113 et L111.4, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 m de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L 122-1-5. Elle ne s'applique pas :

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

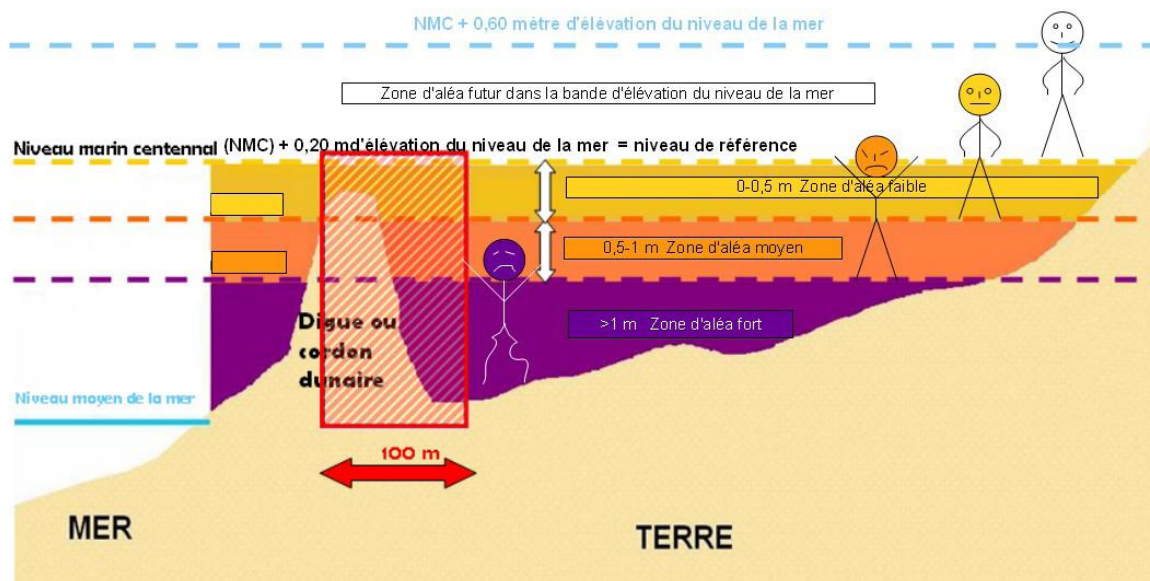
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale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

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiante, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la

prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

16 – RISQUES DE SUBMERSION MARINE

La carte de zone basse de submersion marine représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence et son périmètre est repris sur le règlement graphique, dont la lecture sur ce point doit être complétée par l'annexe 4. En application des articles L121-1 et R111-2 du code de l'urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme. En fonction de la cote topographique du terrain, les parcelles sont exposées à des aléas faibles, moyens ou forts. A cet effet, la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 est annexée au présent règlement écrit, complétée par le guide d'application de l'article R111-2 et des cartes de submersion marine +0,20 et 0,60 (annexe 4).



17. GONFLEMENT D'ARGILE

Dans les secteurs identifiés sur la carte d'aléas dans les catégories « aléa faible » ou « aléa moyen », la construction est possible et autorisée si elle respecte les dispositions constructives préconisées par le BRGM.

La carte d'aléa sur la commune et les préconisations du BRGM figurent à l'annexe 5 du présent règlement.

18. MIXITE SOCIALE

Toute opération d'aménagement comportant 10 logements ou plus devra comporter 20% de logements locatifs sociaux.

On entend par logements sociaux ceux définis à l'article 55 de la loi SRU.

19. SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET

L'article L123-2a du Code de l'Urbanisme autorise dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans, l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Le secteur Uc « Route de Belz Ouest » est concerné par une servitude d'attente de projet.

Dans ce secteur, les constructions ou installations supérieures à 30m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ne sont pas autorisées. Sur les constructions existantes, sont autorisées :

- Les travaux d'adaptation
- Le changement de destination des bâtiments dont l'emprise au sol est supérieure à 30m²
- La réfection
- Les extensions, ne pouvant dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante, dans la limite de 30m².

20 – GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

En application des dispositions du code de l'urbanisme, relatif à la préservation et au développement des commerces et en compatibilité avec les dispositions du schéma de cohérence territoriales du Pays d'Auray à ce sujet, les planches du règlement graphique identifient :

- **Périmètre de centralité commerciale :**

Les commerces et activités de services* doivent être implantés dans le périmètre figurant sur les plans de zonage du PLU.

Cette règle s'applique à tout nouveau commerce, y compris les points de retrait et de stockage e-commerce, qu'il soit issu d'une nouvelle construction, d'une réhabilitation/rénovation d'un bâtiment existant, d'un changement de destination ou de la division de locaux commerciaux et d'activité préexistants.

En dehors de ce périmètre, les commerces existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment étendu à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU (06/12/2023).

En dehors de ces périmètres, les showrooms (lieu d'exposition et de vente) et magasins d'usine (points de vente de détail positionnés sur le lieu de production) ne peuvent être autorisés que si la surface de plancher de la partie commerciale représente moins de 15% de la surface de plancher de l'unité de production et représente moins de 100m² de surface de plancher, et sous réserve que les produits commercialisés dans ces espaces soient issus de l'activité qui y est rattachée.

**Conformément au SCoT du Pays d'Auray, sont notamment exclues du champ d'application des règles relatives à la gestion des implantations commerciales les activités suivantes :*

- *Les café-hôtel-restaurant y compris les campings*
- *Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels*
- *La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production*
- *Les stations de distribution de carburants*
- *Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance*
- *Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness*
- *Les pépinières avec espace de production*

- **Des linéaires commerciaux :**

Sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être affecté au commerce de détail, à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration, aux équipements et services publics. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Y sont interdits :

- Le changement de destination des commerces et activités de services. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

TITRE II : DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX ZONES

URBAINES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 16 des dispositions générales.

Certains terrains peuvent être concernés par le périmètre de diversité commerciale et/ou le linéaire de préservation des rez-de-chaussée commerciaux, en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 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.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

1 - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - Accès

- 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 fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone seront à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme au zonage d'assainissement annexé au PLU.

- Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, un dossier de déclaration ou d'autorisation doit être soumis à la police de l'eau conformément aux articles R. 214-1 à R. 214-6 du Code de l'Environnement.
- Pour les projets d'une superficie inférieure à 1 ha, la demande de permis de construire doit préciser le type d'assainissement pluvial retenu conformément au présent zonage (infiltration dans le sol, rétention et rejet régulé, ou rejet direct) :

- L'infiltration des eaux pluviales doit être la solution à privilégier. Dans ce cadre une étude préliminaire avec test de perméabilité attestant de la capacité du sol à infiltrer est obligatoire. Suite à cette étude et si l'infiltration est possible, le pétitionnaire doit fournir le volume de rétention, la surface d'infiltration, un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif d'infiltration.
- En l'absence d'étude préliminaire avec test de perméabilité ou en présence de perméabilité insuffisante, le pétitionnaire doit mettre en place un stockage avec rejet régulé. Dans ce cas le pétitionnaire doit fournir le volume de stockage, la dimension de l'orifice de régulation (rejet maximum de 3L/s/ha avec un débit minimum de 0,5L/s), un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif de rétention.
- Lorsque l'infiltration et le stockage avec débit régulé ne sont pas possibles (cas exceptionnel) le pétitionnaire doit fournir un schéma de principe de son branchement pluvial mentionnant le point de rejet au réseau.

Dans tous les cas, les ouvrages devront comporter un accès permettant leur entretien et le contrôle éventuel par les agents de la Collectivité.

Lorsque la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle (tout projet de construction dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 40m²), les dispositifs mis en place devront être dimensionnés en considérant que les surfaces de constructions, de parkings et de voiries seront totalement imperméables.

La mise en place de dispositifs complémentaires de traitement des eaux pluviales sera préconisée pour les aménagements de types zones d'activité, industrielles ou commerciales, parkings et voiries structurantes. Exemple : décanteur/dépollueur ou système équivalent (ouvrage de traitement avec volume mort).

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée (annexe, clôture, etc.) et respecte la typologie urbaine existante.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Pour les annexes et abris de jardin, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre continu, en jouxtant au moins une des limites séparatives.

Toutefois, lorsqu'il existe sur une parcelle voisine, une construction d'habitation en bon état qui comporte des baies de pièces d'habitation principales dont les conditions d'éclairément et d'ensoleillement risquent d'être dégradées de façon significative (perte d'apport solaire sur une grande partie de la journée) par la construction projetée, il peut être imposé une implantation différente par rapport aux limites séparatives.

Pour les annexes et abris de jardin, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques climatiques du site, et de la compatibilité avec la densité recherchée.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
Ua	7m	7m	12m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Le niveau du rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser de plus de 0,30m le niveau du terrain naturel moyen avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux.

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur des annexes ne devra pas être supérieure aux constructions principales.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

1- Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Toute architecture régionaliste autre que bretonne est à proscrire.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions figurant à l'annexe 2.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

En cas de rénovation d'un bâti ancien en pierres apparentes :

D'une manière générale, l'aspect des matériaux employés devra être identique à l'aspect de la construction d'origine afin de garantir la pérennité de la construction.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit respectée. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres devront être :

- Soit laissés apparents
- Soit être enduits de la même couleur que la façade.
- Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

Sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions les matériaux suivants sont autorisés dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine et/ou pour une meilleure intégration d'une extension :

- Le bardage bois ou ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint ;
- Les enduits lisses. Les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des bâtiments environnants.

En cas d'extension d'un bâti ancien en pierres apparentes :

- Elles devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit en bardage métallique, soit vitrées (véranda).
- Le point le plus haut des lucarnes ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.
- Les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.
- Les extensions pourront être d'aspect similaire, en bardage bois ou en bardage métallique de teinte sombre.
- Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction),
- en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m

En limite de voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut (pierres appareillées ou agglomérés enduits) n'excédant pas 0,80m de hauteur moyenne, et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, claustras, etc.). Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'aggloméré apparent (parpaing...)
- La brande
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC, sauf ceux ayant l'aspect de matériaux naturels (bois, ...)
- Les grillages non doublés de végétation.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En cas de modification de l'usage d'un garage (place de stationnement couverte), une place de stationnement devra être réalisée, sur le terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité technique justifiée par le porteur de projet (continuité bâtie, surface de terrain insuffisante, etc.).

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement. La commune recommande l'utilisation de matériaux drainants pour la réalisation des places de stationnement.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- 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 Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation pavillonnaire.

Elle comprend les secteurs :

- Uba correspondant aux secteurs pavillonnaires de Mendon et Lapaul
- Ubb correspondant aux secteurs pavillonnaires dans les espaces proches du rivage et aux secteurs urbanisés en campagne.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 16 des dispositions générales.

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale et/ou le linéaire de préservation des rez-de-chaussée commerciaux, en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.
- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'édification d'annexes (garages...) et abris jardin avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous 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 du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

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 voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : R16 et RD119, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone seront à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente, raccordable au futur réseau public.

Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme au zonage d'assainissement annexé au PLU.

- Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, un dossier de déclaration ou d'autorisation doit être soumis à la police de l'eau conformément aux articles R. 214-1 à R. 214-6 du Code de l'Environnement.
- Pour les projets d'une superficie inférieure à 1 ha, la demande de permis de construire doit préciser le type d'assainissement pluvial retenu conformément au présent zonage (infiltration dans le sol, rétention et rejet régulé, ou rejet direct) :
 - L'infiltration des eaux pluviales doit être la solution à privilégier. Dans ce cadre une étude préliminaire avec test de perméabilité attestant de la capacité du sol à infiltrer est obligatoire. Suite à cette étude et si l'infiltration est possible, le pétitionnaire doit fournir le volume de rétention, la surface d'infiltration, un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif d'infiltration.
 - En l'absence d'étude préliminaire avec test de perméabilité ou en présence de perméabilité insuffisante, le pétitionnaire doit mettre en place un stockage avec rejet régulé. Dans ce cas le pétitionnaire doit fournir le volume de stockage, la dimension de l'orifice de régulation (rejet maximum de 3L/s/ha avec un débit minimum de 0,5L/s), un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif de rétention.
 - Lorsque l'infiltration et le stockage avec débit régulé ne sont pas possibles (cas exceptionnel) le pétitionnaire doit fournir un schéma de principe de son branchement pluvial mentionnant le point de rejet au réseau.

Dans tous les cas, les ouvrages devront comporter un accès permettant leur entretien et le contrôle éventuel par les agents de la Collectivité.

Lorsque la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle (tout projet de construction dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 40m²), les dispositifs mis en place devront être dimensionnés en considérant que les surfaces de constructions, de parkings et de voiries seront totalement imperméables.

La mise en place de dispositifs complémentaires de traitement des eaux pluviales sera préconisée pour les aménagements de types zones d'activité, industrielles ou commerciales, parkings et voiries structurantes. Exemple : décanteur/dépollueur ou système équivalent (ouvrage de traitement avec volume mort).

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et les annexes doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 3,00 mètres.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes dans les marges de recul des routes départementales, peuvent être autorisés. Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et les annexes doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,90 mètres.

Toutefois, lorsqu'il existe sur une parcelle voisine, une construction d'habitation en bon état qui comporte des baies de pièces d'habitation principales dont les conditions d'éclairément et d'ensoleillement risquent d'être dégradées de façon significative (perte d'apport solaire sur une grande partie de la journée) par la construction projetée, il peut être imposé une implantation différente par rapport aux limites séparatives.

Pour les abris de jardin, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques climatiques du site, et de la compatibilité avec la densité recherchée.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- En zone Uba, 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.
- En zone Ubb, 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
Uba	6m	7m	10m
Ubb	4m	4m	9m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Le niveau du rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser de plus de 0,30m le niveau du terrain naturel moyen avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux.

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur des annexes ne devra pas être supérieure aux constructions principales.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1 - Aspect des constructions :

1-1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages

naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Toute architecture régionaliste autre que bretonne est à proscrire.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions figurant à l'annexe 2.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

En cas de rénovation d'un bâti ancien en pierres apparentes :

D'une manière générale, l'aspect des matériaux employés devra être identique à l'aspect de la construction d'origine afin de garantir la pérennité de la construction.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit respectée. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres devront être :

- Soit laissés apparents
- Soit être enduits de la même couleur que la façade.
- Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

Sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions les matériaux suivants sont autorisés dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine et/ou pour une meilleure intégration d'une extension :

- Le bardage bois ou ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint ;
- Les enduits lisses. Les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des bâtiments environnants.

En cas d'extension d'un bâti ancien en pierres apparentes :

- Elles devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit en bardage métallique, soit vitrées (véranda).
- Le point le plus haut des lucarnes ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.
- Les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.
- Les extensions pourront être d'aspect similaire, en bardage bois ou en bardage métallique de teinte sombre.
- Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

2- Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction),

- en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre qualitative de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparent (parpaing...)
- La brande
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC, sauf ceux ayant l'aspect de matériaux naturels (bois, ...)
- Les grillages non doublés de végétation

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En cas de modification de l'usage d'un garage (place de stationnement couverte), une place de stationnement devra être réalisée, sur le terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité technique justifiée par le porteur de projet (continuité bâtie, surface de terrain insuffisante, etc.).

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement. La commune recommande l'utilisation de matériaux drainants pour la réalisation des places de stationnement.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- 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 Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

Par ailleurs, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain non construit. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uc

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

La zone Uc correspond aux secteurs non bâtis à l'intérieur du tissu urbain de la commune. Leur urbanisation, destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, se fera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble qui devra respecter les OAP.

La zone est composée des secteurs suivants :

- Uc1 : correspondant aux secteurs de densification situés au bourg
- Uc2 : correspondant aux secteurs de densification contigus aux zones Uba

Ces zones Uc devront faire l'objet d'une opération d'ensemble sur la totalité du périmètre sauf indication contraire figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. Cependant, pourront être autorisés :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexe d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages, ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 16 des dispositions générales.

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale et/ou le linéaire de préservation des rez-de-chaussée commerciaux, en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'édification d'annexes et abris jardin avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous 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 du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.

ARTICLE Uc 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

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 voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : R16 et RD119, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone seront à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme au zonage d'assainissement annexé au PLU.

- Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, un dossier de déclaration ou d'autorisation doit être soumis à la police de l'eau conformément aux articles R. 214-1 à R. 214-6 du Code de l'Environnement.
- Pour les projets d'une superficie inférieure à 1 ha, la demande de permis de construire doit préciser le type d'assainissement pluvial retenu conformément au présent zonage (infiltration dans le sol, rétention et rejet régulé, ou rejet direct) :
 - L'infiltration des eaux pluviales doit être la solution à privilégier. Dans ce cadre une étude préliminaire avec test de perméabilité attestant de la capacité du sol à infiltrer est obligatoire. Suite à cette étude et si l'infiltration est possible, le pétitionnaire doit fournir le volume de rétention, la surface d'infiltration, un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif d'infiltration.

- En l'absence d'étude préliminaire avec test de perméabilité ou en présence de perméabilité insuffisante, le pétitionnaire doit mettre en place un stockage avec rejet régulé. Dans ce cas le pétitionnaire doit fournir le volume de stockage, la dimension de l'orifice de régulation (rejet maximum de 3L/s/ha avec un débit minimum de 0,5L/s), un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif de rétention.
- Lorsque l'infiltration et le stockage avec débit régulé ne sont pas possibles (cas exceptionnel) le pétitionnaire doit fournir un schéma de principe de son branchement pluvial mentionnant le point de rejet au réseau.

Dans tous les cas, les ouvrages devront comporter un accès permettant leur entretien et le contrôle éventuel par les agents de la Collectivité.

Lorsque la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle (tout projet de construction dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 40m²), les dispositifs mis en place devront être dimensionnés en considérant que les surfaces de constructions, de parkings et de voiries seront totalement imperméables.

La mise en place de dispositifs complémentaires de traitement des eaux pluviales sera préconisée pour les aménagements de types zones d'activité, industrielles ou commerciales, parkings et voiries structurantes. Exemple : décanteur/dépollueur ou système équivalent (ouvrage de traitement avec volume mort).

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteurs Uc1 :

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée (annexe, clôture, etc.) et respecte la typologie urbaine existante.

En secteurs Uc2 :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et les annexes doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 3,00 mètres.

En tous secteurs :

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes dans les marges de recul des routes départementales, peuvent être autorisés. Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteurs Uc1 :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu, en jouxtant au moins une des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de second rang. La voie de référence pour l'application de cette règle est précisée au sein des OAP.

En secteurs Uc2 :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et les annexes doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,90 mètres.

En tous secteurs :

Toutefois, lorsqu'il existe sur une parcelle voisine, une construction d'habitation en bon état qui comporte des baies de pièces d'habitation principales dont les conditions d'éclairément et d'ensoleillement risquent d'être dégradées de façon significative (perte d'apport solaire sur une grande partie de la journée) par la construction projetée, il peut être imposé une implantation différente par rapport aux limites séparatives.

Pour les abris de jardin, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques climatiques du site, et de la compatibilité avec la densité recherchée.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- En secteur Uc1 : Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum
- En secteur Uc2 : 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
Uc1	7m	7m	12m
Uc2	6m	7m	10m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Le niveau du rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser de plus de 0,30m le niveau du terrain naturel moyen avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux.

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur des annexes ne devra pas être supérieure aux constructions principales.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1 - Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Toute architecture régionaliste autre que bretonne est à proscrire.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions figurant à l'annexe 2.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

En cas de rénovation d'un bâti ancien en pierres apparentes :

D'une manière générale, l'aspect des matériaux employés devra être identique à l'aspect de la construction d'origine afin de garantir la pérennité de la construction.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit respectée. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits. Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres devront être :

- Soit laissés apparents
- Soit être enduits de la même couleur que la façade.
- Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

Sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions les matériaux suivants sont autorisés dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine et/ou pour une meilleure intégration d'une extension :

- Le bardage bois ou ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint ;
- Les enduits lisses. Les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des bâtiments environnants.

En cas d'extension d'un bâti ancien en pierres apparentes :

- Elles devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit en bardage métallique, soit vitrées (véranda).
- Le point le plus haut des lucarnes ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.
- Les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.
- Les extensions pourront être d'aspect similaire, en bardage bois ou en bardage métallique de teinte sombre.
- Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

2 – Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction),
- en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m

En limite de voies et emprises publiques,

En secteurs Uc1 : les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut (pierres appareillées ou agglomérés enduits) n'excédant pas 0,80m de hauteur moyenne, et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, claustras, etc.). Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

En secteurs Uc2 : la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m.

En tous secteurs :

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre qualitative de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparent (parpaing...)
- La brande
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC, sauf ceux ayant l'aspect de matériaux naturels (bois, ...)
- Les grillages non doublés de végétation.

ARTICLE Uc 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En cas de modification de l'usage d'un garage (place de stationnement couverte), une place de stationnement devra être réalisée, sur le terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité technique justifiée par le porteur de projet (continuité bâtie, surface de terrain insuffisante, etc.).

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement. La commune recommande l'utilisation de matériaux drainants pour la réalisation des places de stationnement.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- 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 Uc 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

Par ailleurs, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain non construit. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

ARTICLE Uc 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Uc 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Us

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

La zone Us correspond aux Secteurs Déjà Urbanisés de la commune, en application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

ARTICLE US.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article Us.2.

ARTICLE US.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions nouvelles à vocation d'habitat, d'hébergement ou de services publics, à condition qu'elles soient situées à l'intérieur du périmètre bâti ET à l'extérieur du périmètre sanitaire, tous deux définis sur les planches du règlement graphique.
- Les constructions existantes à la date du 03 juillet 2024 peuvent s'étendre, y compris celles situées dans le périmètre sanitaire des exploitations figurant au règlement graphique. L'extension des constructions situées en dehors du périmètre bâti figurant au règlement graphique est limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu.
- Le changement de destination des bâtiments existants pour accueillir de l'habitat, de l'hébergement ou des services publics.

ARTICLE US.3 : VOIRIE ET ACCÈS

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

2. Accès

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 voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE US.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone seront à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente, raccordable au futur réseau public.

Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme au zonage d'assainissement annexé au PLU.

- Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, un dossier de déclaration ou d'autorisation doit être soumis à la police de l'eau conformément aux articles R. 214- 1 à R. 214-6 du Code de l'Environnement.
- Pour les projets d'une superficie inférieure à 1 ha, la demande de permis de construire doit préciser le type d'assainissement pluvial retenu conformément au présent zonage (infiltration dans le sol, rétention et rejet régulé, ou rejet direct) :
- L'infiltration des eaux pluviales doit être la solution à privilégier. Dans ce cadre une étude préliminaire avec test de perméabilité attestant de la capacité du sol à infiltrer est obligatoire. Suite à cette étude et si l'infiltration est possible, le pétitionnaire doit fournir le volume de rétention, la surface d'infiltration, un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif d'infiltration.
- En l'absence d'étude préliminaire avec test de perméabilité ou en présence de perméabilité insuffisante, le pétitionnaire doit mettre en place un stockage avec rejet régulé. Dans ce cas le pétitionnaire doit fournir le volume de stockage, la dimension de l'orifice de régulation (rejet maximum de 3L/s/ha avec un débit minimum de 0,5L/s), un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif de rétention.
- Lorsque l'infiltration et le stockage avec débit régulé ne sont pas possibles (cas exceptionnel) le pétitionnaire doit fournir un schéma de principe de son branchement pluvial mentionnant le point de rejet au réseau.

Dans tous les cas, les ouvrages devront comporter un accès permettant leur entretien et le contrôle éventuel par les agents de la Collectivité. Lorsque la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle (tout projet de construction dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 40m²), les dispositifs mis en place devront être dimensionnés en considérant que les surfaces de constructions, de parkings et de voiries seront totalement imperméables.

La mise en place de dispositifs complémentaires de traitement des eaux pluviales sera préconisée pour les aménagements de types zones d'activité, industrielles ou commerciales, parkings et voiries structurantes. Exemple : décanteur/dépollueur ou système équivalent (ouvrage de traitement avec volume mort).

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et les annexes doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 3,00 mètres.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes dans les marges de recul des routes départementales, peuvent être autorisés. Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE US.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et les annexes doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,90 mètres.

Toutefois, lorsqu'il existe sur une parcelle voisine, une construction d'habitation en bon état qui comporte des baies de pièces d'habitation principales dont les conditions d'éclairément et d'ensoleillement risquent d'être dégradées de façon significative (perte d'apport solaire sur une grande partie de la journée) par la construction projetée, il peut être imposé une implantation différente par rapport aux limites séparatives.

Pour les abris de jardin, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE US.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques climatiques du site, et de la compatibilité avec la densité recherchée.

ARTICLE US.9 : EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

ARTICLE US.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 9,00 mètres au faitage ou au point le plus haut
- 4,00 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Le niveau du rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser de plus de 0,30m le niveau du terrain naturel moyen avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux.

La hauteur des annexes ne devra pas être supérieure aux constructions principales.

ARTICLE US.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS-PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. Aspect des constructions :

1.1. Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Toute architecture régionaliste autre que bretonne est à proscrire.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions figurant à l'annexe 2.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

1.2. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction),
- En cherchant la simplicité des formes et des structures,
-

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE US.12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- 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 de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE US.13 : RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

Par ailleurs, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain non construit. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

ARTICLE US.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE US.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

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

La zone Ui est destinée aux activités industrielles et artisanales et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 16 des dispositions générales.

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale et/ou le linéaire de préservation des rez-de-chaussée commerciaux, en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2, y compris les logements de fonction.
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- Les activités commerciales, sauf exceptions visées à l'article Ui-2.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Le local de permanence destiné aux personnes dont la présence journalière est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité et que sa surface de plancher ne dépasse pas 35m².
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les showrooms (lieu d'exposition et de vente) et magasins d'usine (points de vente de détail positionnés sur le lieu de production) sont autorisés, sous réserve que la surface de plancher de la partie commerciale représente moins de 15% de la surface de plancher de l'unité de production et représente moins de 100m² de surface de

plancher, et sous réserve que les produits commercialisés dans ces espaces soient issus de l'activité qui y est rattachée.

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

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 voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
- L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone seront à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme au zonage d'assainissement annexé au PLU.

- Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, un dossier de déclaration ou d'autorisation doit être soumis à la police de l'eau conformément aux articles R. 214-1 à R. 214-6 du Code de l'Environnement.
- Pour les projets d'une superficie inférieure à 1 ha, la demande de permis de construire doit préciser le type d'assainissement pluvial retenu conformément au présent zonage (infiltration dans le sol, rétention et rejet régulé, ou rejet direct) :
 - L'infiltration des eaux pluviales doit être la solution à privilégier. Dans ce cadre une étude préliminaire avec test de perméabilité attestant de la capacité du sol à infiltrer est obligatoire. Suite à cette étude et si l'infiltration est possible, le pétitionnaire doit fournir le volume de rétention, la surface d'infiltration, un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif d'infiltration.
 - En l'absence d'étude préliminaire avec test de perméabilité ou en présence de perméabilité insuffisante, le pétitionnaire doit mettre en place un stockage avec rejet régulé. Dans ce cas le pétitionnaire doit fournir le volume de stockage, la dimension de l'orifice de régulation (rejet maximum de 3L/s/ha avec un débit minimum de 0,5L/s), un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif de rétention.
 - Lorsque l'infiltration et le stockage avec débit régulé ne sont pas possibles (cas exceptionnel) le pétitionnaire doit fournir un schéma de principe de son branchement pluvial mentionnant le point de rejet au réseau.

Dans tous les cas, les ouvrages devront comporter un accès permettant leur entretien et le contrôle éventuel par les agents de la Collectivité.

Lorsque la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle (tout projet de construction dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 40m²), les dispositifs mis en place devront être dimensionnés en considérant que les surfaces de constructions, de parkings et de voiries seront totalement imperméables.

La mise en place de dispositifs complémentaires de traitement des eaux pluviales sera préconisée pour les aménagements de types zones d'activité, industrielles ou commerciales, parkings et voiries structurantes. Exemple : décanteur/dépollueur ou système équivalent (ouvrage de traitement avec volume mort).

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 3,00 mètres.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m, pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées en limite ou en retrait d'1.90m minimum.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

ARTICLE Uip 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions figurant à l'annexe 2.

Les volumes des constructions seront simples. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons ou en bac acier. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect). Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries. Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Clôtures

En bordure d'espace naturel, agricole ou d'un espace vert, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2m, doublé de haies végétales, sauf nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE U12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement. La commune recommande l'utilisation de matériaux drainants pour la réalisation des places de stationnement.

ARTICLE U13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes, talus et fossés doivent être maintenus ou remplacés.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE Ui 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ui 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE III : DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX ZONES A

URBANISER

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

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

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme sous réserve des respecter les OAP.

Elles comprennent les secteurs :

- 1AUa et 1AUb, destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
- 1AUi, destiné aux activités industrielles et artisanales et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

Ces zones 1AU devront faire l'objet d'une opération d'ensemble sur la totalité du périmètre sauf indication contraire figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 16 des dispositions générales.

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale et/ou le linéaire de préservation des rez-de-chaussée commerciaux, en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur 1AUa :

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.

- L'édification d'annexes (garages...) et abris jardin avant la réalisation de la construction principale.

En secteur 1AUi :

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2, y compris les logements de fonctions,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- Les activités commerciales, sauf exceptions visées à l'article Ui-2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur 1AUa :

- Les constructions et installations à usage d'habitat et activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement. Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :
 - Les constructions à usage d'habitation, sous forme d'opération d'ensemble
 - Les constructions de commerces et de services
 - Les constructions et équipements d'intérêt collectif
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous 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 du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexe d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages, ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du P.L.U. de 2008.

En secteur 1AUi :

- Le local de permanence destiné aux personnes dont la présence journalière est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité et que sa surface de plancher ne dépasse pas 35m².
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les showrooms (lieu d'exposition et de vente) et magasins d'usine (points de vente de détail positionnés sur le lieu de production) sont autorisés, sous réserve que la surface de plancher de la partie commerciale représente moins de 15% de la surface de plancher de l'unité de production et représente moins de 100m² de surface de plancher, et sous réserve que les produits commercialisés dans ces espaces soient issus de l'activité qui y est rattachée.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

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 voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : R16 et RD119, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone seront à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En secteur 1AUi, pour certains effluents nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

En secteur 1AUa, dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme au zonage d'assainissement annexé au PLU.

- Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, un dossier de déclaration ou d'autorisation doit être soumis à la police de l'eau conformément aux articles R. 214-1 à R. 214-6 du Code de l'Environnement.
- Pour les projets d'une superficie inférieure à 1 ha, la demande de permis de construire doit préciser le type d'assainissement pluvial retenu conformément au présent zonage (infiltration dans le sol, rétention et rejet régulé, ou rejet direct) :
 - L'infiltration des eaux pluviales doit être la solution à privilégier. Dans ce cadre une étude préliminaire avec test de perméabilité attestant de la capacité du sol à infiltrer est obligatoire. Suite à cette étude et si l'infiltration est possible, le

pétitionnaire doit fournir le volume de rétention, la surface d'infiltration, un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif d'infiltration.

- En l'absence d'étude préliminaire avec test de perméabilité ou en présence de perméabilité insuffisante, le pétitionnaire doit mettre en place un stockage avec rejet régulé. Dans ce cas le pétitionnaire doit fournir le volume de stockage, la dimension de l'orifice de régulation (rejet maximum de 3L/s/ha avec un débit minimum de 0,5L/s), un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif de rétention.
- Lorsque l'infiltration et le stockage avec débit régulé ne sont pas possibles (cas exceptionnel) le pétitionnaire doit fournir un schéma de principe de son branchement pluvial mentionnant le point de rejet au réseau.

Dans tous les cas, les ouvrages devront comporter un accès permettant leur entretien et le contrôle éventuel par les agents de la Collectivité.

Lorsque la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle (tout projet de construction dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 40m²), les dispositifs mis en place devront être dimensionnés en considérant que les surfaces de constructions, de parkings et de voiries seront totalement imperméables.

La mise en place de dispositifs complémentaires de traitement des eaux pluviales sera préconisée pour les aménagements de types zones d'activité, industrielles ou commerciales, parkings et voiries structurantes. Exemple : décanteur/dépollueur ou système équivalent (ouvrage de traitement avec volume mort).

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et les annexes doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 3,00 mètres.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes dans les marges de recul des routes départementales, peuvent être autorisés. Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur 1AUa :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et les annexes doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,90 mètres.

Toutefois, lorsqu'il existe sur une parcelle voisine, une construction d'habitation en bon état qui comporte des baies de pièces d'habitation principales dont les conditions d'éclairément et d'ensoleillement risquent d'être dégradées de façon significative (perte d'apport solaire sur

une grande partie de la journée) par la construction projetée, il peut être imposé une implantation différente par rapport aux limites séparatives.

Pour les abris de jardin, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

En secteur 1AUi :

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m, pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées en limite ou en retrait d'1.90m minimum.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques climatiques du site, et de la compatibilité avec la densité recherchée.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUa :

L'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas dépasser 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

En secteur 1AUi :

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
1AUa	6m	7m	10m
1AUb	7m	7m	11m
1AUi	Sans objet		

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Le niveau du rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser de plus de 0,30m le niveau du terrain naturel moyen avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux.

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur des annexes ne devra pas être supérieure aux constructions principales.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1 - Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Toute architecture régionaliste autre que bretonne est à proscrire.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions figurant à l'annexe 2.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

En cas de rénovation d'un bâti ancien en pierres apparentes :

D'une manière générale, l'aspect des matériaux employés devra être identique à l'aspect de la construction d'origine afin de garantir la pérennité de la construction.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit respectée. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres devront être :

- Soit laissés apparents
- Soit être enduits de la même couleur que la façade.
- Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

Sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions les matériaux suivants sont autorisés dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine et/ou pour une meilleure intégration d'une extension :

- Le bardage bois ou ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint ;
- Les enduits lisses. Les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des bâtiments environnants.

En cas d'extension d'un bâti ancien en pierres apparentes :

- Elles devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit en bardage métallique, soit vitrées (véranda).
- Le point le plus haut des lucarnes ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.
- Les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.
- Les extensions pourront être d'aspect similaire, en bardage bois ou en bardage métallique de teinte sombre.
- Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

En secteur 1AUi :

Les volumes des constructions seront simples. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons ou en bac acier. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect). Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries. Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

2 – Les clôtures :**En secteur 1AUa :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales

pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction),
- en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre qualitative de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparent (parpaing...)
- La brande
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC, sauf ceux ayant l'aspect de matériaux naturels (bois, ...)
- Les grillages non doublés de végétation.

En secteur 1AU :

En bordure d'espace naturel, agricole ou d'un espace vert, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

Les clôtures éventuellement peuvent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,00m, doublé de haies végétales, sauf nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En cas de modification de l'usage d'un garage (place de stationnement couverte), une place de stationnement devra être réalisée, sur le terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité technique justifiée par le porteur de projet (continuité bâtie, surface de terrain insuffisante, etc.).

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement. La commune recommande l'utilisation de matériaux drainants pour la réalisation des places de stationnement.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- 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 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

Par ailleurs, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain non construit. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être

réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU

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

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 16 des dispositions générales.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

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

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre 1^{er} du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexes d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages, ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

ARTICLE 2 AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions autorisées à l'article 2 AU 2 ne peuvent excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être

réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme. En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE IV : DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX ZONES

AGRICOLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestière.

La zone « A » comprend les secteurs :

- **Aa** qui correspond aux espaces agricoles où des nouveaux bâtiments nécessaires à la vocation de la zone peuvent s'installer.
- **Ab** qui correspond aux espaces agricoles situés aux seins d'espaces naturels protégés ou à proximité. Toute construction et installation y sont interdites.
- **Ac** situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles,
- **Ao** situés sur le domaine maritime ou fluvial et délimitant les parties du territoire affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture, etc.).
- **Azh** qui correspond aux zones humides au sein d'espaces agricoles.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 16 des dispositions générales.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs,

(à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol. Cette interdiction ne s'applique pas aux 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.
- Toute construction, installation, extension ou changement de destination de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L 146-4-III du code de l'urbanisme).

En secteur Ab :

- Les installations et les constructions.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- L'implantation d'éoliennes.

En secteur Ac et en sous-secteur Ao :

- Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation visés à l'article A2.
- Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer ou aux activités de la mer.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- L'implantation d'éoliennes.

En secteur Azh :

- Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2 ;
- Tous travaux publics ou privés susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
 - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - Création de plan d'eau.

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A2

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les communes littorales, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).

1 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERE, AQUACOLE, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**En secteur Aa :**

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- Qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- Et que l'implantation de la construction se fasse :
 - Prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.

- En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'elle soit incorporée ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

En secteurs Aa et Ab :

- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère sans fondation, d'une surface limitée à 20m² d'emprise au sol et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Ac :

- Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone.

- Un local de permanence intégré dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35 m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité conchylicole et sous réserve que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction. Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune,
 - Des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

En secteur Ao :

- Les cales,
- Les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants,
- Les bassins submersibles,
- Les bassins insubmersibles si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée,
- La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles existants,
- Les extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants

Sous réserve de démontrer l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre :

- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune,
 - Des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

En secteur Azh :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - À la défense nationale,
 - À la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

2 - AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Aa et Ab :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone :

- Les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU ou issus d'un changement de destination peuvent faire l'objet d'une extension, à condition :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Que l'extension ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du PLU (soit le 16 janvier 2017), dans la limite de 50m² ;
 - Que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine et sans création de logement nouveau ;
 - Que cette extension se fasse dans le respect des règles de réciprocité définies à l'article L111-1-3 du code rural et de la pêche maritime.
- Une seule annexe par unité foncière peut être autorisée (hors piscine), sous réserve d'être accolée à la construction existante. Son emprise au sol est limitée à 40m² et sa hauteur est limitée à 3,5m au point le plus haut.
- Les bâtiments étoilés identifiés au document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination des bâtiments, dans le respect de l'article L111-3 du code rural. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- 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 possibilités décrites ci-après sont admises sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

- 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 voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à deux par propriété au plus.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Electricité – téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme au zonage d'assainissement annexé au PLU.

- Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, un dossier de déclaration ou d'autorisation doit être soumis à la police de l'eau conformément aux articles R. 214-1 à R. 214-6 du Code de l'Environnement.
- Pour les projets d'une superficie inférieure à 1 ha, la demande de permis de construire doit préciser le type d'assainissement pluvial retenu conformément au présent zonage (infiltration dans le sol, rétention et rejet régulé, ou rejet direct) :
 - L'infiltration des eaux pluviales doit être la solution à privilégier. Dans ce cadre une étude préliminaire avec test de perméabilité attestant de la capacité du sol à infiltrer est obligatoire. Suite à cette étude et si l'infiltration est possible, le pétitionnaire doit fournir le volume de rétention, la surface d'infiltration, un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif d'infiltration.
 - En l'absence d'étude préliminaire avec test de perméabilité ou en présence de perméabilité insuffisante, le pétitionnaire doit mettre en place un stockage avec rejet régulé. Dans ce cas le pétitionnaire doit fournir le volume de stockage, la dimension de l'orifice de régulation (rejet maximum de 3L/s/ha avec un débit minimum de 0,5L/s), un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif de rétention.
 - Lorsque l'infiltration et le stockage avec débit régulé ne sont pas possibles (cas exceptionnel) le pétitionnaire doit fournir un schéma de principe de son branchement pluvial mentionnant le point de rejet au réseau.

Dans tous les cas, les ouvrages devront comporter un accès permettant leur entretien et le contrôle éventuel par les agents de la Collectivité.

Lorsque la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle (tout projet de construction dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 40m²), les dispositifs mis en place devront

être dimensionnés en considérant que les surfaces de constructions, de parkings et de voiries seront totalement imperméables.

La mise en place de dispositifs complémentaires de traitement des eaux pluviales sera préconisée pour les aménagements de types zones d'activité, industrielles ou commerciales, parkings et voiries structurantes. Exemple : décanteur/dépollueur ou système équivalent (ouvrage de traitement avec volume mort).

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

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies. Toutefois, les extensions des bâtiments d'habitations existants ne respectant pas ce recul de 5m pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U et AU proches.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

En secteurs Ac et Ao :

Les constructions pourront s'implanter sur une des limites séparatives, tout en respectant une distance au moins égale à 3,00m par rapport aux autres limites séparatives.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 4m à l'acrotère et au sommet de la façade,
- 9m au point le plus haut

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, à l'acrotère ou au sommet de la façade de la construction qu'elle viendrait jouxter.

La hauteur maximale des annexes (hors abris de jardin) est limitée à 4m.

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

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

1 - Aspect des constructions :**1-1 Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions figurant à l'annexe 2.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Pour les logements de fonctions autorisés, les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Toute architecture régionaliste autre que bretonne est à proscrire.

En cas de rénovation d'un bâti ancien en pierres apparentes :

D'une manière générale, l'aspect des matériaux employés devra être identique à l'aspect de la construction d'origine afin de garantir la pérennité de la construction.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit respectée. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres devront être :

- Soit laissés apparents
- Soit être enduits de la même couleur que la façade.
- Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

Sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions les matériaux suivants sont autorisés dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine et/ou pour une meilleure intégration d'une extension :

- Le bardage bois ou ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint ;
- Les enduits lisses. Les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des bâtiments environnants.

En cas d'extension d'un bâti ancien en pierres apparentes :

- Elles devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit en bardage métallique, soit vitrées (véranda).
- Le point le plus haut des lucarnes ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.
- Les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.
- Les extensions pourront être d'aspect similaire, en bardage bois ou en bardage métallique de teinte sombre.
- Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

2- Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction),
- en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

En bordure d'espace naturel, agricole, les clôtures devront être constituées de haies vives bocagères.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre qualitative de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglo apparent (parpaing...)
- La brande
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC, sauf ceux ayant l'aspect de matériaux naturels (bois, ...)
- Les grillages non doublés de végétation

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En cas de modification de l'usage d'un garage (place de stationnement couverte), une place de stationnement devra être réalisée, sur le terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité technique justifiée par le porteur de projet (continuité bâtie, surface de terrain insuffisante, etc.).

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement. La commune recommande l'utilisation de matériaux drainants pour la réalisation des places de stationnement.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - Les défrichements,
 - Toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées si nécessaires en accompagnement :
 - Des installations et bâtiments agricoles,
 - Des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE V : DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX ZONES

NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nds** délimitant les espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme).
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 16 des dispositions générales.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

En secteur Na :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2,
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

En secteur Nds :

- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.
- Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - Création de plans d'eau,
 - Destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
 - Remblaiement ou comblement de zones humides,

sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article Nds2 ainsi que :

- La construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, champs photovoltaïques...
 - L'aménagement de tennis, piscines, golfs...
 - Les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article Nds11.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article Nds2
 - Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.
 - L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.

En secteur Nzh :

- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.
- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Création de plans d'eau,

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

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

En secteur Na :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone :

- Les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU ou issus d'un changement de destination peuvent faire l'objet d'une extension, à condition :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Que l'extension ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du PLU (soit le 16 janvier 2017), dans la limite de 50m² ;
 - Que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine et sans création de logement nouveau ;
 - Que cette extension se fasse dans le respect des règles de réciprocité définies à l'article L111-1-3 du code rural et de la pêche maritime.
- Une seule annexe par unité foncière peut être autorisée (hors piscine), sous réserve d'être accolée à la construction existante. Son emprise au sol est limitée à 40m² et sa hauteur est limitée à 3,5m au point le plus haut.
- Les bâtiments étoilés identifiés au document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination des bâtiments. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.
- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative,
- 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 possibilités décrites ci-après sont admises sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

En secteur Nds, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- « Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'approbation des projets de construction des ouvrages, mentionnée au 1° de l'article L 323-11 du code de l'énergie, est refusée si les canalisations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- Le changement de destination des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords et d'être identifiée sur le règlement graphique. Le changement de destination est soumis à l'avis de la CDNPS. Les possibilités décrites à l'alinéa ci-dessus ne sauraient être admises dans les cas :
 - De constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
 - De modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
 - À la sécurité maritime et aérienne,
 - À la défense nationale,
 - À la sécurité civile,
 - Au fonctionnement des aéroports,
 - Au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
 - Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123-1 à R 123-33 du code de

l'environnement, les aménagements légers prévus à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

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

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme au zonage d'assainissement annexé au PLU.

- Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, un dossier de déclaration ou d'autorisation doit être soumis à la police de l'eau conformément aux articles R. 214-1 à R. 214-6 du Code de l'Environnement.
- Pour les projets d'une superficie inférieure à 1 ha, la demande de permis de construire doit préciser le type d'assainissement pluvial retenu conformément au présent zonage (infiltration dans le sol, rétention et rejet régulé, ou rejet direct) :
 - L'infiltration des eaux pluviales doit être la solution à privilégier. Dans ce cadre une étude préliminaire avec test de perméabilité attestant de la capacité du sol à infiltrer est obligatoire. Suite à cette étude et si l'infiltration est possible, le

pétitionnaire doit fournir le volume de rétention, la surface d'infiltration, un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif d'infiltration.

- En l'absence d'étude préliminaire avec test de perméabilité ou en présence de perméabilité insuffisante, le pétitionnaire doit mettre en place un stockage avec rejet régulé. Dans ce cas le pétitionnaire doit fournir le volume de stockage, la dimension de l'orifice de régulation (rejet maximum de 3L/s/ha avec un débit minimum de 0,5L/s), un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif de rétention.
- Lorsque l'infiltration et le stockage avec débit régulé ne sont pas possibles (cas exceptionnel) le pétitionnaire doit fournir un schéma de principe de son branchement pluvial mentionnant le point de rejet au réseau.

Dans tous les cas, les ouvrages devront comporter un accès permettant leur entretien et le contrôle éventuel par les agents de la Collectivité.

Lorsque la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle (tout projet de construction dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 40m²), les dispositifs mis en place devront être dimensionnés en considérant que les surfaces de constructions, de parkings et de voiries seront totalement imperméables.

La mise en place de dispositifs complémentaires de traitement des eaux pluviales sera préconisée pour les aménagements de types zones d'activité, industrielles ou commerciales, parkings et voiries structurantes. Exemple : décanteur/dépollueur ou système équivalent (ouvrage de traitement avec volume mort).

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

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies. Toutefois, les extensions des bâtiments d'habitations existants ne respectant pas ce recul de 5m pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, à l'acrotère ou au sommet de la façade de la construction qu'elle viendrait juxter.

La hauteur maximale des annexes (hors abris de jardin) est limitée à 4m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS-PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1 - Aspect des constructions :**1-1 Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions figurant à l'annexe 2.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

En cas de rénovation d'un bâti ancien en pierres apparentes :

D'une manière générale, l'aspect des matériaux employés devra être identique à l'aspect de la construction d'origine afin de garantir la pérennité de la construction.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit respectée. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres devront être :

- Soit laissés apparents
- Soit être enduits de la même couleur que la façade.
- Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

Sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions les matériaux suivants sont autorisés dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine et/ou pour une meilleure intégration d'une extension :

- Le bardage bois ou ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint ;

- Les enduits lisses. Les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des bâtiments environnants.

En cas d'extension d'un bâti ancien en pierres apparentes :

- Elles devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit en bardage métallique, soit vitrées (véranda).
- Le point le plus haut des lucarnes ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.
- Les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.
- Les extensions pourront être d'aspect similaire, en bardage bois ou en bardage métallique de teinte sombre.
- Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

2 - Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction),
- en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

En bordure d'espace naturel, agricole, les clôtures devront être constituées de haies vives bocagères.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre qualitative de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparent (parpaing...)
- La brande
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC, sauf ceux ayant l'aspect de matériaux naturels (bois, ...)
- Les grillages non doublés de végétation

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En cas de modification de l'usage d'un garage (place de stationnement couverte), une place de stationnement devra être réalisée, sur le terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité technique justifiée par le porteur de projet (continuité bâtie, surface de terrain insuffisante, etc.).

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement. La commune recommande l'utilisation de matériaux drainants pour la réalisation des places de stationnement.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- 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 N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- Les défrichements,
- Toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

En secteur Nds :

Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,

- Des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL

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

La zone NL peut accueillir des activités légères de loisirs et de sports dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

La zone est composée des secteurs suivants :

- NLa : dédiée aux secteurs d'équipements de sports et de loisirs de la commune
- NLg : dédiée à la partie du golf de Saint Laurent situé sur la commune

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 16 des dispositions générales.

ARTICLE NL 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article NL2.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur NLa :

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

- 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.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités de loisirs et sportives de plein air,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement.

En secteur NLg :

Les nouvelles constructions, quel que soit leur type, ne sont pas autorisées.

ARTICLE NL 3 - VOIRIE ET ACCES

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE NL 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme au zonage d'assainissement annexé au PLU.

- Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, un dossier de déclaration ou d'autorisation doit être soumis à la police de l'eau conformément aux articles R. 214-1 à R. 214-6 du Code de l'Environnement.

- Pour les projets d'une superficie inférieure à 1 ha, la demande de permis de construire doit préciser le type d'assainissement pluvial retenu conformément au présent zonage (infiltration dans le sol, rétention et rejet régulé, ou rejet direct) :
 - L'infiltration des eaux pluviales doit être la solution à privilégier. Dans ce cadre une étude préliminaire avec test de perméabilité attestant de la capacité du sol à infiltrer est obligatoire. Suite à cette étude et si l'infiltration est possible, le pétitionnaire doit fournir le volume de rétention, la surface d'infiltration, un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif d'infiltration.
 - En l'absence d'étude préliminaire avec test de perméabilité ou en présence de perméabilité insuffisante, le pétitionnaire doit mettre en place un stockage avec rejet régulé. Dans ce cas le pétitionnaire doit fournir le volume de stockage, la dimension de l'orifice de régulation (rejet maximum de 3L/s/ha avec un débit minimum de 0,5L/s), un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif de rétention.
 - Lorsque l'infiltration et le stockage avec débit régulé ne sont pas possibles (cas exceptionnel) le pétitionnaire doit fournir un schéma de principe de son branchement pluvial mentionnant le point de rejet au réseau.

Dans tous les cas, les ouvrages devront comporter un accès permettant leur entretien et le contrôle éventuel par les agents de la Collectivité.

Lorsque la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle (tout projet de construction dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 40m²), les dispositifs mis en place devront être dimensionnés en considérant que les surfaces de constructions, de parkings et de voiries seront totalement imperméables.

La mise en place de dispositifs complémentaires de traitement des eaux pluviales sera préconisée pour les aménagements de types zones d'activité, industrielles ou commerciales, parkings et voiries structurantes. Exemple : décanteur/dépollueur ou système équivalent (ouvrage de traitement avec volume mort).

ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et les annexes doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 3,00 mètres.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m.

ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
NLa et NLg	Sans objet		

La hauteur maximale des habitations légères de loisirs est fixée comme suit :

- 5 m au point le plus haut, sauf pour les cabanes perchées dans les arbres.
- Pour ces dernières, le point le plus haut devra se situer à 16m maximum du sol.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS-PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

En cas de rénovation d'un bâti ancien en pierres apparentes :

D'une manière générale, l'aspect des matériaux employés devra être identique à l'aspect de la construction d'origine afin de garantir la pérennité de la construction.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit respectée. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits. Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres devront être :

- Soit laissés apparents

- Soit être enduits de la même couleur que la façade.
- Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

Sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions les matériaux suivants sont autorisés dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine et/ou pour une meilleure intégration d'une extension :

- Le bardage bois ou ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint ;
- Les enduits lisses. Les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des bâtiments environnants.

En cas d'extension d'un bâti ancien en pierres apparentes :

- Elles devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit en bardage métallique, soit vitrées (véranda).
- Le point le plus haut des lucarnes ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.
- Les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.
- Les extensions pourront être d'aspect similaire, en bardage bois ou en bardage métallique de teinte sombre.
- Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

En bordure d'espace naturel, agricole ou d'un espace vert, les clôtures devront être constituées de haies vives bocagères locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m. De plus, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparente (parpaing...)
- La brande
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC
- Les grillages non doublés de végétation

ARTICLE NL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement. La commune recommande l'utilisation de matériaux drainants pour la réalisation des places de stationnement.

ARTICLE NL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- Les défrichements,
- Toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

ARTICLE NL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE NL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

ANNEXES

ANNEXE n° 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 – Règles relatives aux véhicules motorisés

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
Habitat collectif	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher Pour les deux roues motorisées, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
Habitat individuel	2 places par logement plus une place banalisée pour 4 lots dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, sauf indications contraires portées aux orientations d'aménagement et de programmation Le stationnement sur lot est obligatoire.
Structures d'hébergements : Foyers, EPHAD, résidences services, habitat communautaire	1 place pour 5 logements ou chambres + stationnement du personnel à prévoir
Résidences de tourisme	1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements stationnement du personnel à prévoir Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)	1 place par logement au maximum
ACTIVITES : les dispositions relatives à la réalisation de place de stationnement ne s'appliquent pas aux activités commerciales, artisanales de service et de restauration qui s'implanteraient dans le périmètre commercial et dont la surface de plancher est inférieure à 300m ² .	
Etablissement industriel ou artisanal	30 % de la surface de plancher
Entrepôt	30 % de la surface de plancher
Commerces de :	
- moins de 150 m ²	Pas de minimum
- de 150 à 300 m ² de surface de vente	Minimum 3 places pour 100 m ² de surface de vente
- plus de 300 m ² de surface de vente	Maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 6 places pour 100 m ² de surface de vente réalisée
Bureau - services	60 % de la surface de plancher
Hôtel-restaurant	1 place pour 10 m² 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
Stade - Terrain de sports	10 % de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunions	1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Cinéma	1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme
Autres lieux recevant du public	50 % de la surface de plancher
	Nota : des places pour les 2 roues motorisées devront être prévues en sus des places véhicules (et à quantifier au minimum)

2 – Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les 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
Bâtiments 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.

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

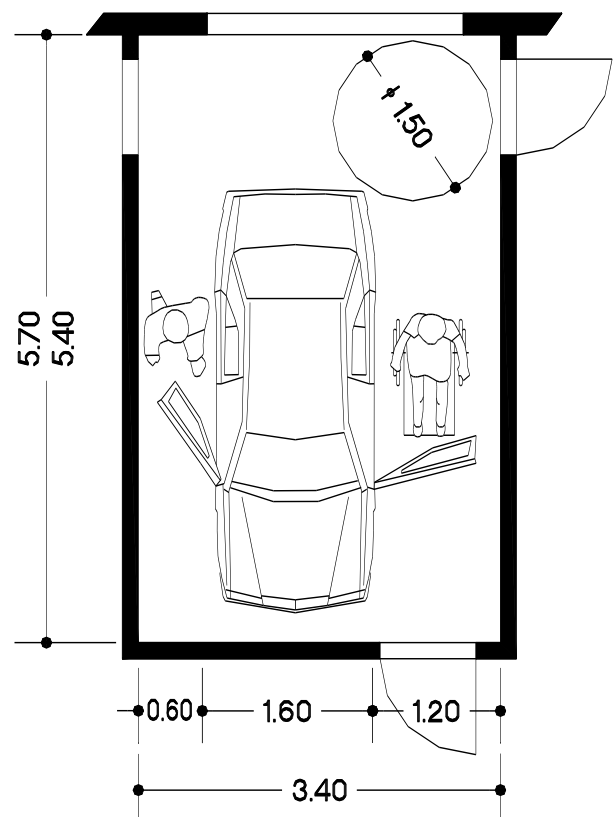
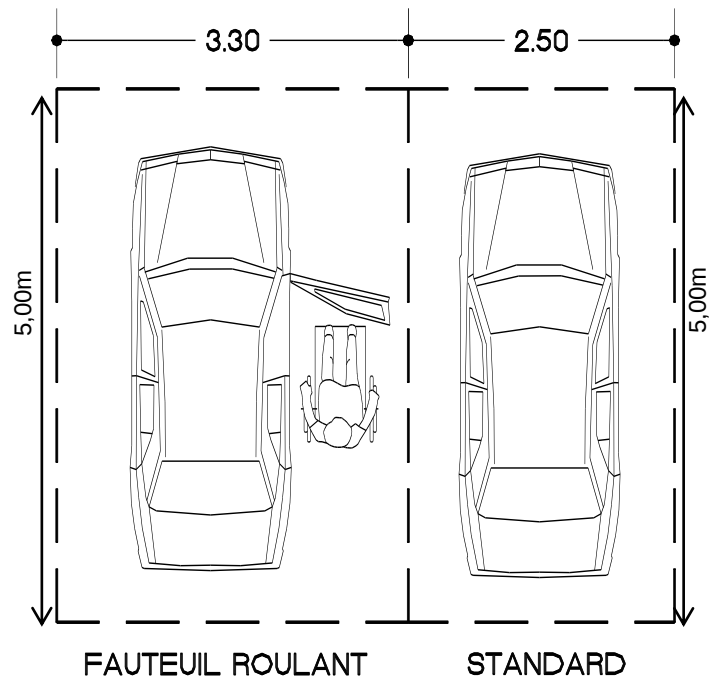
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

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.



3 – Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

Arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation :

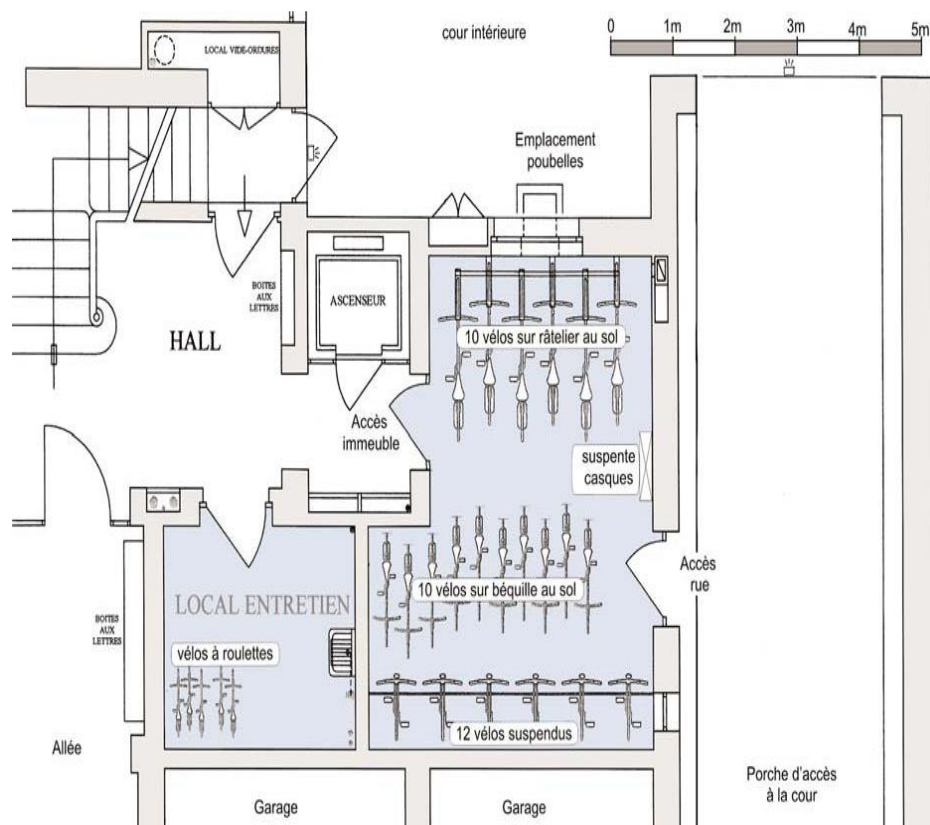
L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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



ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS POUR LES ELEMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS AU P.L.U. AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, une des orientations stratégiques, définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est la préservation du patrimoine et du paysage. Un inventaire a été réalisé permettant de recenser les haies, le petit patrimoine et le bâti patrimonial.

1/ Les haies

L'Intérêt des haies

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

- Une protection contre les vents
- Un intérêt pour l'eau pluviale
- Un lieu de vie
- Un paysage

Principes de préservation à respecter

Si la haie a été inscrite, c'est qu'elle doit être protégée pour les différents intérêts qu'elle présente. Par conséquent :

- La haie doit être entretenue et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés.
- Tous travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation, ...).

Cependant, la création d'un accès à travers les haies, d'une largeur de 8,00m maximum pourra être autorisée. La compensation liée à d'éventuelles destructions sera recherchée, elle devra permettre de reconstituer des mailles bocagères permettant d'assurer les mêmes fonctions de continuités écologiques, de tenue des sols et de gestion des eaux pluviales qu'avant aménagement ou réorganisation.

Par ailleurs, on ne peut qu'encourager la replantation de haie bocagère afin de renforcer et densifier le linéaire sur la commune.

2/Le petit patrimoine rural

Définition

On appelle petit patrimoine « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions ». Ces édifices ne sont pas protégés en étant classés comme Monuments Historiques.

Peuvent être concernés :

- tout aménagement lié aux activités quotidiennes (puits, four, lavoir...)
- toute construction relevant d'une activité professionnelle (moulin...)
- tout édification motivée par les croyances, rites ou commémorations (chapelle, calvaire...)

Principes de préservation à respecter

Ce petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démoli sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité.

Les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur l'édifice. Les travaux de restauration ou de réhabilitation de ce petit patrimoine (matériaux et mises en œuvre) devront préserver son caractère originel.

ANNEXE n° 3 : ESPECES INVASIVES NE POUVANT ETRE UTILISEES DANS LE CADRE DES PLANTATIONS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS

Espèces invasives

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne recense, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives.

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

Prescriptions à respecter

Les espèces dont la liste suit ne devront pas être utilisées dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies.

D'une manière générale, on ne peut qu'encourager les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins

Liste des espèces à proscrire

La Crassule de Helm (*Crassula helmsii*)
Le Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*)
Le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)
Le Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
Les Griffes de sorcière (*Carpobrotus* sp.)
L'Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
L'Elodée crépue (*Lagarosiphon major*)
Le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)
La Spartine à feuilles alternes (*Spartina alterniflora*)
L'Elodée dense (*Egeria densa*)
Les Grandes Renouées (*Reynoutria* et *Polygonum*)
Les Jussies (*Ludwigia* sp.)
Le Paspale distique (*Paspalum distichum*)
L'Ail à tige triquètre (*Allium triquetrum*)
Le Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
L'Impatience de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)

ANNEXE n° 4 : SUBMERSIONS MARINES

ANNEXE n°5 : ALEA GONFLEMENTS D'ARGILES