

Commune de Guiclan

Département du Finistère



PLAN LOCAL D'URBANISME **Elaboration**

4_1- Règlement écrit

Date de prescription	Date d'arrêt du projet de PLU	Date d'approbation du PLU
27/06/2013	25/07/2019	30/09/2021

SOMMAIRE

<u>MODE D'EMPLOI DU PRESENT REGLEMENT.....</u>	4
<u>DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....</u>	5
I. LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »	5
II. LES ZONES A URBANISER DITES « ZONES AU »	6
III. LES ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A »	7
IV. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « ZONES N »	7
<u>DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES</u>	8
I. LEXIQUE.....	8
II. LEGISLATION EN VIGUEUR QUI S'IMPOSE AU PLU	15
A. SERVITUDES ET AUTRES LEGISLATIONS.....	15
B. ADAPTATIONS MINEURES	15
III. LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTION.....	16
IV. RISQUES.....	19
A. RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE.....	19
B. RÈGLES DE CONSTRUCTION PARASISMIQUE	19
C. LE RISQUE D'INONDATION PAR SUBMERSION MARINE	21
D. LE RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES.....	21
V. PAYSAGE & ENVIRONNEMENT	21
A. ARCHEOLOGIE.....	21
B. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	24
C. CAMPING CARAVANING SUR TERRAIN LIBRE	24
D. ISOLATION THERMIQUE DES CONSTRUCTIONS.....	24
E. PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES.....	24
VI. EQUIPEMENT & RESEAUX.....	25
VII. TRANSPORT & DEPLACEMENTS	26
A. MARGES DE REcul PAR RAPPORT A LA RN 12	26
B. MARGES DE REcul PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES	27
C. STATIONNEMENT.....	27
<u>DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS SECTEURS OU ELEMENTS IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE.....</u>	30
I. EMBLACEMENT RESERVE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME	30
II. PERIMETRE SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	30
III. LES SECTEURS IDENTIFIES AU TITRE DU 4° DE L'ARTICLE R.151-43 DU CODE DE L'URBANISME (TVB)	30
IV. ZONES HUMIDES	31
V. COURS D'EAU	31
VI. ESPACES BOISES CLASSES (EBC) AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME	32
VII. ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	32
VIII. ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME.....	33

IX. ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME.....	34
X. BATIMENTS DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME.....	34
<u>DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UHA , UHB, UE, UIA, ET UIP</u>	35
I. REGLEMENT DE LA ZONE UH.....	36
REGLEMENT DE LA ZONE UE	42
II. REGLEMENT DE LA ZONE UIA	46
<u>DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : 1AUH, 1AUE, 1AUIA, 1AUIP, 2AUH, 2AUIA ET 2AUIC</u>	51
I. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUH.....	53
II. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUE	59
III. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUIA	63
IV. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUIP	68
V. REGLEMENT DES ZONES 2AUH, 2AUE, 2AUIA ET 2AUIC	71
<u>DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A.....</u>	73
I. REGLEMENT DES ZONES A ET AP.....	74
II. REGLEMENT DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES (STECAL) : AH ET AI.....	82
<u>DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES : N ET NI</u>	89
I. REGLEMENT DES ZONES N.....	90
II. REGLEMENT DU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES (STECAL) : Ni	97
<u>ANNEXES.....</u>	102
ANNEXE 1 : PLANTATIONS.....	102
A. LISTE DES PLANTES INVASIVES.....	102
B. LISTE DES PLANTES INTERDITES.....	103
C. LISTE DES ESSENCES DE VEGETAUX RECOMMANDES POUR L'AMENAGEMENT DES PARCELLES PRIVEES.....	105
ANNEXE 2 : GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME, POUR ASSURER LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS EXPOSES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE.....	108

MODE D'EMPLOI DU PRESENT REGLEMENT

Le règlement écrit du PLU de Guiclan fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales qui encadrent le développement de l'urbanisation, qu'elle se situe en secteur urbain ou en secteur rural.

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

La collectivité a souhaité un règlement simplifié, afin de faciliter l'émergence de projets. N'ont ainsi été conservées que les règles nécessaires pour obtenir l'image urbaine souhaitée par la collectivité.

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en **plusieurs parties** :

- **Division du territoire en zones**
- **Dispositions générales applicables à toutes les zones**
- **Dispositions applicables à certains secteurs ou éléments identifiés au règlement graphique**
- **Dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines**
- **Dispositions spécifiques applicables aux zones à urbaniser**
- **Dispositions spécifiques applicables aux zones agricoles**
- **Dispositions spécifiques applicables aux zones naturelles**
- **Annexes**

Pour utiliser ce règlement, il convient d'effectuer les opérations suivantes :

1. Lecture des dispositions générales.
2. Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain, en plus des dispositions générales applicables. Le lexique proposé au début de ce document peut vous être utile dans la compréhension des règles prescrites.
3. Lecture des annexes au règlement écrit.

D'autres documents du PLU peuvent avoir une influence sur les règles applicables sur votre terrain :

- les **servitudes d'utilité publique**, (cf. notice et plan dans les pièces « annexes » du dossier de PLU),
- les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) qui présentent un caractère opposable. Elles déterminent des principes d'aménagement à respecter et avec lesquels les projets d'aménagement et de construction et d'aménagement doivent être compatibles.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est divisé en :

- Zones urbaines (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones Agricoles (A)
- Zones naturelles ou forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par une ou plusieurs lettres (ex : Uha, UL, N...). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues aux articles R.151-17 au R.151-25 du Code de l'Urbanisme.

I. LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

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

La zone urbaine se décline en différents secteurs :

- zone **Uha** – zone urbaine d'habitat et activités compatibles avec l'habitat. Secteur dense, organisé en ordre continu, le plus souvent en alignement par rapport à la voie publique, correspondant au centre-bourg et à la partie du village de Penzé présent sur le territoire de Guiclan.
- zone **Uhb** – zone urbaine d'habitat et activités compatibles avec l'habitat. Secteur de densité moyenne essentiellement pavillonnaire, le plus souvent organisé en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'emprise publique.
- zone **Ue** – zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectifs, et de services publics.
- zone **Uia** – zone urbaine à vocation d'activités économiques.

II. LES ZONES A URBANISER DITES « ZONES AU »

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

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

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

La zone **AU** est divisée en zones **1AU** et **2AU** suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

- La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle se décline en différents secteurs :
 - **1AUh** : zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat moyennement dense.
 - **1AUe** : zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectifs, et de services publics.
 - **1AUi** : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques ; elle comprend 2 sous-secteurs :
 - Le sous-secteur **1AUia**, qui correspond à l'extension de la ZA de Kermat
 - Le sous-secteur **1AUip**, à vocation d'installations photovoltaïques (panneaux, centrale)

- La zone **2AU** d'urbanisation à moyen et long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du PLU. Elle comprend 2 secteurs :
 - **2AUh** : zone à urbaniser à moyen et long terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
 - **2AUe** : zone à urbaniser à moyen et long terme à vocation d'équipements d'intérêt collectifs, et de services publics.
 - **2AUia** : zone d'urbanisation à moyen et long terme à vocation d'activités industrielles, artisanales et de service, prévue pour l'extension de la zone d'activités économiques communautaire de Kermat.
 - **2AUic** : zone à urbaniser à moyen et long terme à vocation d'activités économiques commerciales.

III. LES ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A »

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

La zone agricole comprend :

- **Le secteur A**, qui correspond aux terres cultivées, aux sièges d'exploitation, aux habitations isolées (y compris les habitations de tiers) ainsi qu'aux ensembles bâtis de faible dimension ; elle comprend un sous-secteur spécifique « **Ap** » correspondant à des activités piscicoles.
- **Des Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) :**
 - **Ah**, à vocation d'habitat, qui couvre des zones d'habitat dense en secteur rural où seront autorisées les nouvelles constructions, extensions et annexes, permettant de densifier ces hameaux.
 - **Ai**, à vocation d'activité artisanale, le plus souvent circonscrits aux bâtiments concernés, afin de permettre l'évolution de l'outil de travail mais de manière modérée.

IV. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « ZONES N »

Les zones Naturelles (N)

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

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

La zone naturelle comprend :

- **Le secteur N**, composée d'espaces naturels (certains pouvant être cultivés).
- **Un Secteur de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) :**
 - **Ni**, à vocation d'activité économique, le plus souvent circonscrits aux bâtiments concernés, afin de permettre l'évolution de l'outil de travail mais de manière modérée.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

I. LEXIQUE

Les définitions présentées ci-dessous sont issues du **lexique national d'urbanisme** créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

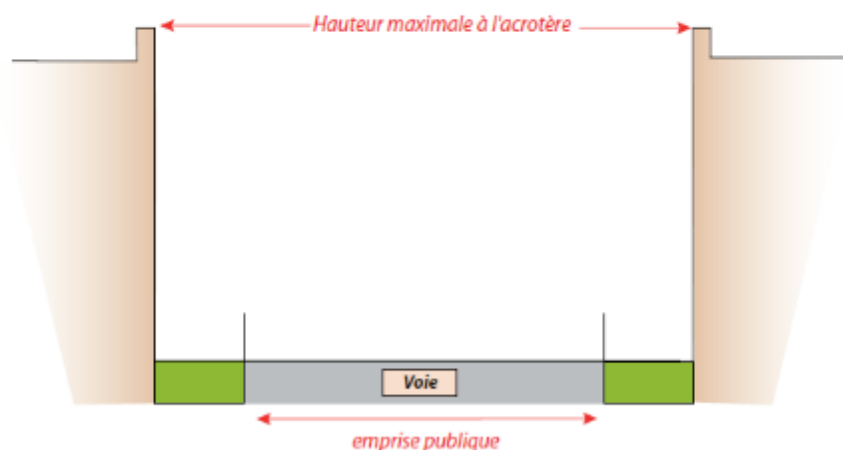
Conformément à l'article R151-11 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que les schémas et illustrations graphiques insérés dans le présent règlement n'ont pas de vocation réglementaire. Ils n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle.

Conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Accès : entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

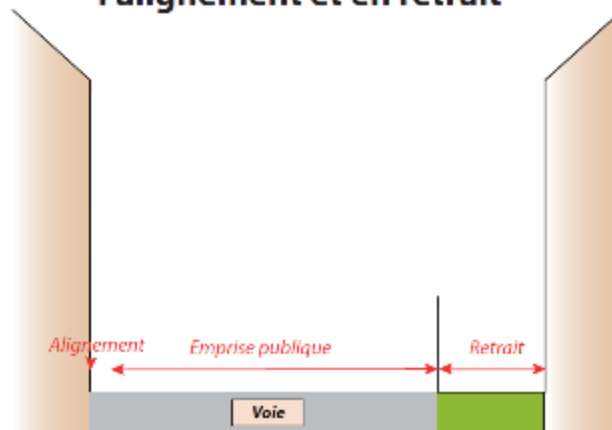
Acrotère : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Calcul des hauteurs à l'acrotère



Alignement : limite entre le domaine public et la propriété privée. Le long des voies et emprises privées ouvertes à la circulation automobile, la limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoirs, liaisons douces piétonnes ou cyclables, stationnements non individualisés, place, aménagements paysagers connexes...) est assimilée à la notion d'alignement.

Illustration d'une implantation à l'alignement et en retrait



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

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Bâtiment d'exploitation agricole : tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Changement de destination : consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. La liste des destinations est fixée par le Code de l'Urbanisme.

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

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les

exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

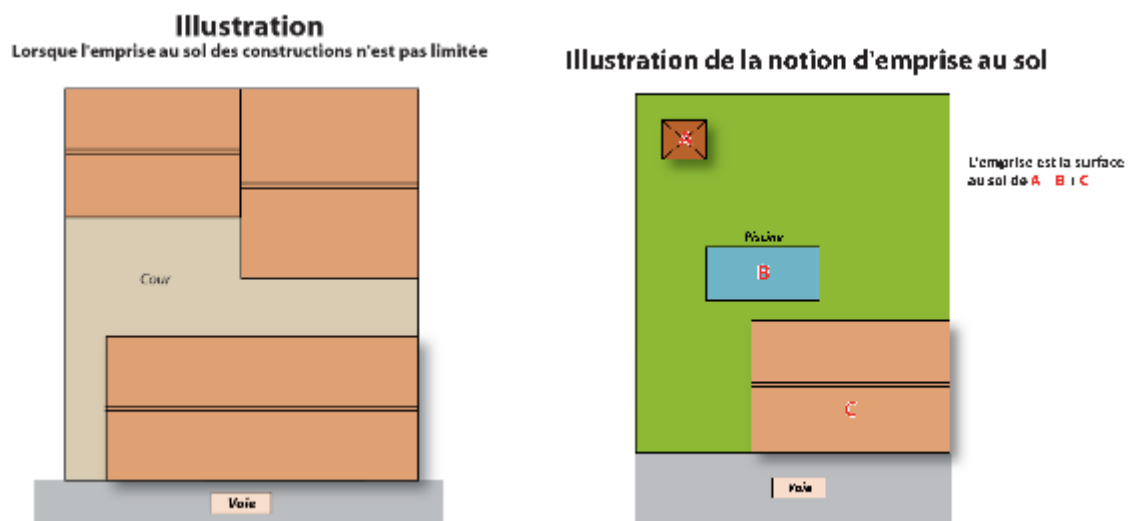
Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée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

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édiflée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

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

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

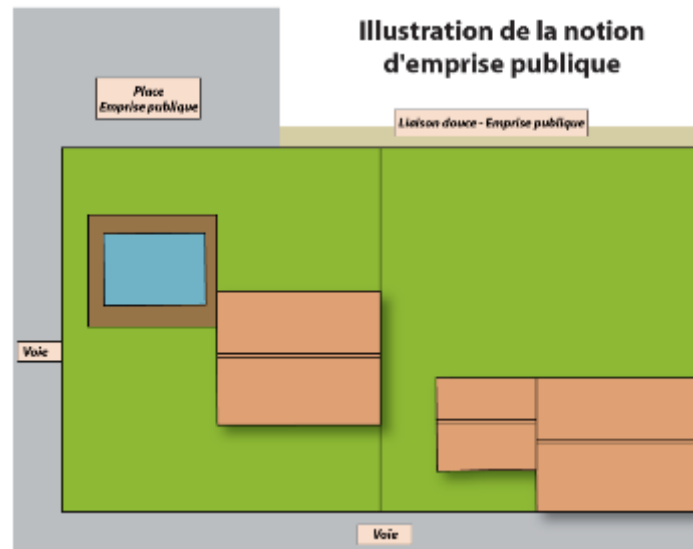


Emprise publique ou voie : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise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

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les

constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...



Espace libre : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ainsi, les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel sont pris en compte, à condition de faire l'objet d'un traitement végétal de qualité (espace paysager, ...).

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.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées les unes avec les autres.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

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

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

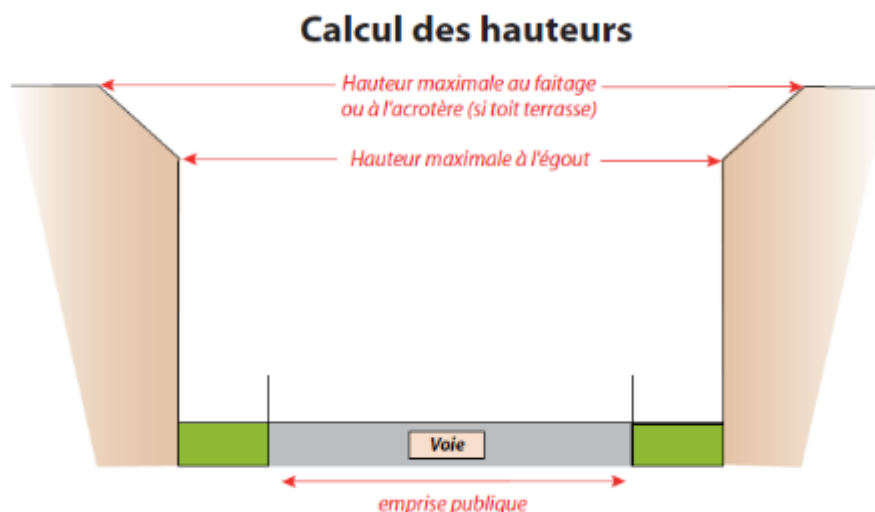
L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

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

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du Code de l'Urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).



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 (= le faitage dans ce cas).
- **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. L'attique devra être en recul d'au-moins de 1,90m par rapport aux pignons.

- **Toiture-terrace** : 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 des angles à 45° 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.

Haies : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

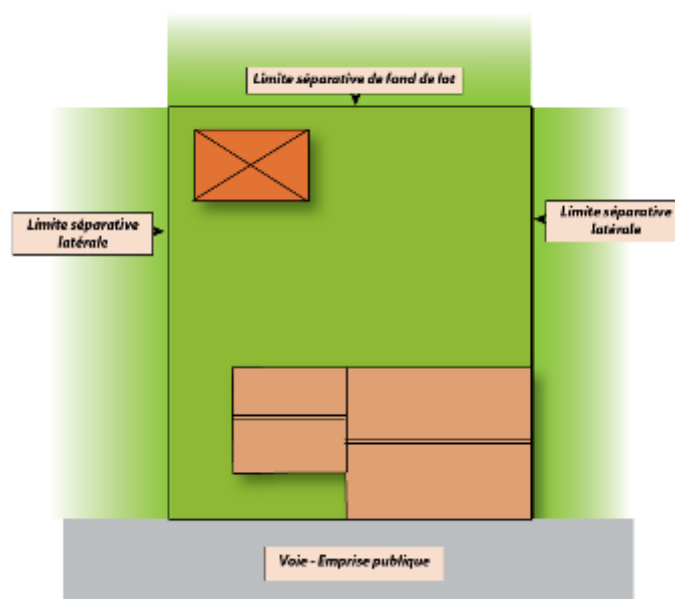
Implantation des constructions : Lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement, sur une limite graphique qui s'y substitue (portée au plan de zonage ou figurant en annexe du plan local d'urbanisme) ou en limite séparative est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de la construction sont implantés sur cette limite. Dans ce cas, le recul ou retrait de la construction pour le dernier tiers de la construction n'est pas réglementé.

Installations classées pour la protection de l'environnement : installations susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'environnement.

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

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Illustration de l'emplacement des limites séparatives



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

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Marge de recul : limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Muret : petit mur bas maçonné.

Opération d'aménagement d'ensemble : opération comportant plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

L'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière (Réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité à la question écrite n° 11105, publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016 - page 61).

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Restauration ou réfection : la réfection ou la restauration consistent à remettre en état le bâtiment existant. Elles ne supposent donc pas, à la différence de la réhabilitation, de modifications des volumes du bâti initial.

Réhabilitation : la réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Elle peut engendrer des modifications de volumes du bâtiment initial.

Retrait : partie de terrain située entre l'alignement et la façade de la construction ou entre la limite séparative et la construction.

Véranda : extension lumineuse composée principalement de vitrage et couverte (toit plein, semi-vitré ou vitré).

II. LEGISLATION EN VIGUEUR QUI S'IMPOSE AU PLU

A. Servitudes et autres législations

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- Les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- Les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).

Servitude I4 :

- Les dispositions générales applicables à toutes les zones du règlement de PLU peuvent ne pas s'appliquer aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité compte tenu de leur spécificité technique en matière de règles de hauteur ou clôture. De plus, les coupes et élagage nécessaires à la sécurité et la sûreté aux abords des ouvrages RTE ne sont pas soumis à déclaration préalable (cf. article L151-23 du code de l'urbanisme).

B. Adaptations mineures

L'application stricte d'une des règles de certains articles du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément à l'article L.152.3 du Code de l'Urbanisme).

III. LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTION

Les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme définissent le champ d'application des prescriptions relatives aux destinations des constructions et les types d'activités.

Le tableau ci-après énumère les destinations et sous-destinations issues des articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Hébergement hôtelier et touristique Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacle Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition

L'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme dispose que les définitions et le contenu des sous-destinations est précisé par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme. Un extrait de cet arrêté (Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu) est repris ci-dessous :

Article 1

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » comprend les **deux sous destinations suivantes** : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « **habitation** » prévue comprend les **deux sous-destinations suivantes** : logement, hébergement.

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « **hébergement** ». La sous-destination « **logement** » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction « **commerce et activité de service** » comprend les **six sous-destinations suivantes** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les **six sous-destinations suivantes** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations

publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « **Equipement d'intérêt collectif et services publics** ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

IV. RISQUES

A. Reconstruction en cas de sinistre

La reconstruction après sinistre ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- Si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, ...
- Si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- Si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en Site Patrimonial remarquable (SPR). Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- S'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

B. Règles de construction parasismique

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique, la carte de l'aléa sismique montre que toutes les communes du département du Finistère sont concernées et doivent respecter la réglementation. Il est différencié 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa : très faible, faible, modéré, moyen, fort.

Le département du Finistère est entièrement concerné par l'aléa « faible » (niveau 2).

Dans les zones de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (cf. tableau ci-après). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégories IV (cf. tableau ci-après).

Catégorie de bâtiment	Description
III	Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3 Habitations collectives et bureaux, h > 28m Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes Etablissements sanitaires et sociaux Centres de production collective d'énergie Etablissements scolaires
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise Centres météorologiques

En termes d'ouvrage, la réglementation distingue deux types d'ouvrages : les ouvrages à « risque normal » et les ouvrages à « risque spécial ».

- La première classe (dite à « risque normal ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat ». Elle correspond notamment au bâti dit courant (maisons individuelles, immeubles d'habitation collective, écoles, hôpitaux, bureaux, etc....)
- La seconde classe (dite à « risque spécial ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les effets sur les personnes, les biens et l'environnement de dommages même mineurs résultant d'un séisme peuvent ne pas être circonscrits au voisinage immédiat desdits bâtiments, équipements et installations ». Elle correspond à des installations de type nucléaire, barrages, ponts, industries SEVESO, qui font l'objet d'une réglementation parasismique particulière.

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

C. Le risque d'inondation par submersion marine

Le 18 décembre 2013, le Préfet du Finistère a porté à la connaissance des maires des communes exposées au risque de submersion marine les cartes des zones basses littorales.

Les secteurs présentant un risque d'inondation par submersion marine sont représentés sur le règlement graphique du PLU par des trames spécifiques, en application de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme.

Bien que n'étant pas une commune littorale, quelques terrains de Guiclan, situés au niveau de Penzé, sont légèrement concernés par ce risque.

Le « GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME, POUR ASSURER LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS EXPOSES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE » figure en annexe 2 du présent règlement écrit.

D. Le risque de remontées de nappes

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. rapport de présentation). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa, la réalisation d'une étude des sols pourrait conduire à une interdiction des sous-sols et une interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

La carte « Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine » versée dans le rapport de présentation constitue un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

V. PAYSAGE & ENVIRONNEMENT

A. Archéologie

La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur le territoire communal relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le Code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

Egalement en application dudit décret et de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les autorités compétentes ont par ailleurs la possibilité de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culturel et patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zone N pour une protection durable, en application de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Celles-ci sont identifiées et délimitées sur le document graphique.

Les dispositions réglementaires et législatives ci-dessous, en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont à préciser dans le règlement :

➤ **Code du patrimoine, Livre V - Archéologie, notamment ses titres II et III**

- article R.523-1 du Code du patrimoine

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

- article R.523-4 du Code du patrimoine

Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

- article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme)

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

- article L.522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte

rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

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

- article L.522-4 du Code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

- article L.531-14 du Code du patrimoine

« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.

➤ **Code de l'urbanisme**

- article R.111-4 du Code de l'urbanisme

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

➤ **Code de l'environnement**

- article L.122-1 du Code de l'environnement

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. »

➤ **Code pénal**

- article 322-3-1, 2° du Code pénal

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles

ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

B. Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

C. Camping caravanning sur terrain libre

Le camping-caravanning sur terrain libre est **interdit**.

D. Isolation thermique des constructions

Conformément à l'article L 151-28 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, introduits par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des **dérogations aux règles de distance** par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur **pourront être envisagées**.

E. Préoccupations environnementales

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de **l'ensoleillement** des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies, ...

Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en **évitant toute imperméabilisation non nécessaire** et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

VI. EQUIPEMENT & RESEAUX

Accès	<p>Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p>
Eau potable	<p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p>
Assainissement	<p>Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.</p> <p>L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le Maire ou par le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte.</p> <p>L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.</p> <p>En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.</p>
Eaux pluviales	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).</p> <p>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.</p> <p>Des dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) devront être mis en œuvre.</p> <p>Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements</p>

	nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.
Electricité, téléphone, télédistribution	<p>Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.</p> <p>Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.</p> <p>Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.</p>
Collecte des déchets ménagers	Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

VII. TRANSPORT & DEPLACEMENTS

A. Marges de recul par rapport à la RN 12

1- En application des articles L111-6 et L111-7 du Code de l'Urbanisme (issus de la Loi Barnier) :

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 12.

L'interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2- En application de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme (issu de la Loi Barnier), **dans les secteurs ayant fait l'objet d'une dérogation (ZA de Kermat)**, le recul applicable est inscrit sur le règlement graphique.

B. Marges de recul par rapport aux routes départementales

La commune est concernée par plusieurs routes départementales appartenant toutes au réseau secondaire : la RD 31, la RD 131, la RD 19, et la RD 712.

En zones agricoles (A) et naturelles (N), le recul des constructions par rapport à l'axe de ces routes départementales ne pourra être inférieur à :

- **25 m pour les constructions à usage d'habitation**
- **15 m pour les autres constructions.**

Cette mesure ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations-services, aire de repos...),
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation),
- aux réseaux d'intérêt public et leur support,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans réduire le retrait existant par rapport à la voie, et sous réserve de privilégier la visibilité à l'angle des voies.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. ¹

C. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

L'obligation de stationnement de véhicules motorisés peut être réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30

¹ A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.

et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Construction nouvelle, extension, changement de destination		Obligations Stationnement véhicules motorisés	Obligations minimales Stationnement vélos
1° Exploitation agricole et forestière		Non réglementé	
2° Habitation	Logement	Il est imposé deux places de stationnement par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'extension ou d'annexes aux constructions existantes.	L'espace réservé au stationnement des vélos prévu à l'article R111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation doit avoir une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² . Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Hébergement	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher.	
3° Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.	L'espace réservé au stationnement des vélos prévu à l'article R111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation doit avoir une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.	
	Commerce de gros		
	Hébergement hôtelier et touristique Cinéma		
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;			
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.			

Il n'est pas imposé la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS SECTEURS OU ELEMENTS IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

I. EMBLACEMENT RESERVE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés, en précisant en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les propriétaires peuvent mettre la collectivité en demeure d'acquérir les terrains concernés dans les conditions et délais précisés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. PERIMETRE SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce spécifique du PLU).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

III. LES SECTEURS IDENTIFIES AU TITRE DU 4° DE L'ARTICLE R.151-43 DU CODE DE L'URBANISME (TVB)

Les continuités écologiques identifiées sur le règlement graphique (zonage) en tant que Trame Verte et Bleue doivent être préservées.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements au sein de la Trame Verte et Bleue, sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de par leur nature, situation ou dimensions.

IV. ZONES HUMIDES

Les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être préservées.

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Les zones humides sont soumises aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.212-3 du Code de l'environnement ainsi que des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) 2016-2021 du bassin Loire Bretagne, du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Elorn (approuvé par arrêté préfectoral le 15 juin 2010), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Léon-Trégor, (en cours d'élaboration).

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Toute action ou tentative d'aménagement ou de gestion des sols susceptible de perturber leur conservation, est interdite, dont notamment : les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires doivent s'appliquer.

- Une réserve à cette interdiction : présence d'autorisations ou de déclarations arrêtées pour les projets d'aménagement déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général en application de la police de l'eau et des milieux aquatiques ou de la police des installations classées pour la protection de l'environnement (dans ce cas des mesures compensatoires doivent être prises).

V. COURS D'EAU

Le règlement graphique identifie les cours d'eau permanents non busés validé par l'arrêté préfectoral 2011-1057 du 18 juillet 2011.

La commune entend assurer la préservation des cours d'eau en définissant des prescriptions réglementaires, conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces prescriptions se déclinent de la manière suivante :

- **En zones U et AU**, les constructions nouvelles ainsi que les nouveaux dispositifs d'assainissement des eaux usées (hormis les mises aux normes) sont interdits **dans une bande de 10 mètres** de part et d'autre des cours d'eau permanents et non busés identifiés au règlement graphique .
- **En zone A et N**, les constructions nouvelles ainsi que les nouveaux dispositifs d'assainissement des eaux usées (hormis les mises aux normes) sont interdits **dans une bande de 20 mètres** de part et d'autre des cours d'eau permanents et non busés identifiés au règlement graphique. Les constructions pourront être admises dans une bande comprise entre 10 et 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau à condition de créer un talus végétalisé (jouant un rôle phytoépurateur) entre la construction et le cours d'eau.

VI. ESPACES BOISES CLASSES (EBC) AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les documents graphiques du PLU comportent des EBC, définis au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, qui dispose que le PLU peut « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Ce classement **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements**. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article du code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.113-4 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

VII. ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de démolir).

L'autorisation pourra être refusée s'il s'avère que le projet, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à compromettre un élément de patrimoine bâti.

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes accolées à un élément du patrimoine bâti identifié doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine bâti à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine bâti identifié doivent respecter le gabarit de cet élément.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale.

VIII. ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

La commune de Guiclan a procédé à un inventaire bocager des haies et des talus.

A partir de cet inventaire, les haies et talus à préserver ont été identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (voir l'état initial de l'environnement et l'analyse de l'incidence environnementale du rapport de présentation pour une description de la méthode retenue).

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Pour garantir la pérennité des éléments existants, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires des haies (volumes occupés par les racines) doivent être protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou de l'arbre.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément naturel identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable). S'il s'avère que cet élément joue un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques,...), l'autorisation peut être refusée ou être accordée sous réserve de respecter des mesures compensatoires (création ou la restauration d'un linéaire équivalent).

- **Travaux concernés par la demande préalable** : toute opération ayant pour effet de faire disparaître totalement ou partiellement un élément bocager : arasement, abattage (coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle).
- **Travaux non concernés par la demande préalable** : les opérations d'entretien ou d'exploitation du bocage : taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.

IX. ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME

« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. »

Les cheminements doux à préserver ou à créer au titre du L.151-38 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique.

Tout projet qui, par sa nature, sa situation ou ses dimensions, est de nature à compromettre un cheminements doux identifié est interdit.

X. BATIMENTS DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

En zones agricoles et naturelles, le règlement graphique désigne par une **étoile** « certains bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, **en zone agricole**, à l'**avis conforme** de la **commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, **en zone naturelle**, à l'**avis conforme** de la **commission départementale de la nature, des paysages et des sites** ».

Dans le PLU de Guiclan, ces bâtiments ont été identifiés d'après leur **caractère patrimonial**, et selon les critères cumulatifs suivants :

- Une structure bâtie qui présente quatre murs porteurs,
- Une situation géographique qui n'est pas impactée par l'existence d'un périmètre sanitaire agricole (par précaution, périmètre de 100m),
- Une surface au sol suffisante pour accueillir un dispositif d'assainissement autonome,
- Une superficie intérieure suffisante pour accueillir un logement,
- Les réseaux d'eau et d'électricité à proximité.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : Uha , Uhb, Ue, Uia, ET Uip

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont composées des secteurs suivants :

- **Le secteur Uha** : secteur urbain dense, en ordre continu qui couvre la partie ancienne du centre-bourg de Guiclan, et du bourg de Penzé, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **Le secteur Uhb** : secteur urbain moyennement dense, en ordre en continu ou discontinu qui couvre les formes urbaines périphériques au centre bourg, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **Le secteur Ue** : secteur urbain destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs ainsi que les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- **Le secteur Uia** : secteur urbain à vocation d'activités industrielles, artisanales et de service.

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones U se compose : du présent chapitre, des dispositions générales applicables à toutes les zones, des dispositions générales applicables à certains secteurs ou éléments distingués au règlement graphique, et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour les terrains concernés, s'il y a lieu.

IMPORTANT : Le projet de construction devra être conforme aux dispositions du présent règlement écrit, et compatible avec celles de l'OAP.

Les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article R.151-34-(1°) du Code de l'Urbanisme sont soumis au risque de submersion marine.

Le « GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME, POUR ASSURER LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS EXPOSES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE » figure en annexe 2 du présent règlement écrit.

I. REGLEMENT DE LA ZONE Uh

La zone **Uh** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle comporte 2 secteurs :

Le secteur **Uha**, qui se caractérise par :

- Un bâti ancien, dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies,
- La présence d'activités commerciales, d'équipements, d'activités et de services, pour une grande part établie au rez-de-chaussée du bâti,
- Une grande variété d'espaces publics : rues, places, ruelles, venelles...

Le secteur **Uhb**, qui se caractérise par :

- Un tissu urbain intermédiaire dans lequel on retrouve des constructions implantées à l'alignement comme des constructions en retrait,
- La présence d'équipements et d'activités.

L'esprit de la règle : mettre en place un pôle urbain rassemblant l'ensemble des fonctions urbaines compatible avec l'habitat.

L'objectif poursuivi est d'accompagner, favoriser la mixité d'usage en tissu urbain. Le bourg constitue en effet l'espace où différents usages s'imbriquent : habitat, commerces, services, équipements. Cet espace est un support de « vie de village » où l'objectif est de maintenir et de développer toutes ses fonctions.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des « Dispositions générales applicables à toutes les zones » et des « Dispositions applicables à certains secteurs ou éléments identifiés au règlement graphique ».

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

Lecture du tableau :

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont

précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

		Uha / Uhb
HABITATION		
Logement		V
Hébergement		V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		V*
<p><u>Condition :</u> Le commerce de détail est autorisé sous réserve d'être situé dans le périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme). Le commerce de détail est compris comme lieu d'acquisition de biens de consommation, d'équipements du foyer ou de prestations dans un format adapté à la consommation d'un individu ou d'un ménage, que la transaction financière soit réalisée sur site ou de manière dématérialisée.</p>		
Restauration		V
Commerce de gros		V*
<p><u>Condition :</u> - Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.</p>		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		V
Hébergement hôtelier		V
Camping et hôtellerie de plein-air		X
Cinéma		V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		V
Salles d'art et de spectacles		V
Equipements sportifs		V
Autres équipements recevant du public		V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie		V*
<p><u>Condition :</u></p>		

- Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.	
Entrepôts	V*
<u>Condition</u> :	
- Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition</u> :	
- ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

En dehors des périmètres de centralité et de diversité commerciale identifiés au règlement graphique, l'implantation de commerce de détail est interdit. Toutefois, l'extension des activités commerciales est autorisée à hauteur de 30% de la surface de vente.

Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à OAP sectorielles, le programme de logement devra respecter les dispositions définies et notamment rechercher à atteindre le nombre de logements à réaliser.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

L'esprit de la règle : de la souplesse et des adaptations au contexte urbain.

Les objectifs poursuivis :

Objectif 1 : S'adapter au contexte urbain existant et ne pas déstructurer l'image du centre bourg

Objectif 2 : Le règlement doit permettre d'adapter la nature des constructions au site d'implantation ou à l'image urbaine que l'on souhaite y affirmer ou y créer. Il doit permettre non seulement les mixités d'usage mais également les mixités de constructions permettant l'accueil de tout à chacun, source de mixité sociale.

Implantation par rapport aux voies privées ou publique

Règles générales

- En secteur Uha (cœur de bourg de Guiclan et village de Penzé), les constructions s'implanteront en limite des voies.
- En secteur Uhb, des implantations en limite ou en retrait des voies sont autorisées. Ce retrait sera de 5 m minimum.

Alternatives

Les règles générales d'implantation ne s'appliquent pas pour :

- L'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle générale, sans augmenter ou réduire le retrait existant, et sous réserve de privilégier la visibilité à l'angle des voies,
- pour les constructions d'annexes,
- pour les équipements d'intérêt collectif,
- pour les constructions à usage d'activité commerciale (zone Uha)

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

- Dans l'ensemble des zones Uh, les constructions pourront s'implanter soit en limite (0 m), soit avec un recul minimum de 1,90 m.
- Une implantation entre 0 et 1,90 m sera autorisée pour tenir compte des constructions implantées différemment de la règle principale, ou pour des raisons topographiques ou d'ordre urbanistique.

Hauteur

Règles générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction.

- Construction principale

Nouvelles constructions ou extension :

En secteur Uha :

- 12 m dans le cas de toitures 2 pentes
- 9 m dans le cas des autres toitures

En secteur Uhb :

- 9 m dans le cas de toitures 2 pentes
- 7,5 m dans le cas des autres toitures

- Annexes :

- 5,5 m dans le cas de toitures 2 pentes
- 3,5 m dans le cas des autres toitures

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale, les ouvrages techniques (ascenseur, souche de cheminée, silos...)

Alternatives

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'esprit de la règle : promouvoir un cadre de vie

L'objectif 1 est de proposer des typologies de clôture en harmonie avec la caractéristique du tissu urbain.

L'objectif 2 est d'agir sur le stationnement et d'encourager des pratiques de stationnement sur la parcelle par le biais d'espace non clos.

Expression architecturale :

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

L'aspect extérieur d'une construction est un bien collectif, qui participe à la création d'un paysage qu'il soit naturel ou urbain. Conserver une cohérence par rapport au bâtiment d'origine et à son environnement permet de mettre en valeur et de préserver le patrimoine communal.

Éléments du patrimoine paysagé et bâti

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en

bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

Les réhabilitations, les modifications et les extensions des constructions existantes :

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain.

Les clôtures :

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

Les clôtures anciennes existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les clôtures devront s'inspirer des clôtures traditionnelles de la commune, à savoir les murs maçonnés et murets de pierres sèches, les talus nus ou plantés.

Les murs bahut accompagnés ou non d'un grillage rigide doublé ou non par des végétaux sont à privilégier.

Dans le cas de mise en œuvre de grillage rigide en accompagnement de végétal, le grillage sera impérativement implanté côté construction du requérant.

La hauteur maximale autorisée est de :

- 1,80 m pour les clôtures sur voie ; la hauteur de clôture sera mesurée à partir de la voie.
- 2 m pour les clôtures en limites séparatives.

Les murs sont limités à une hauteur maximale de 0,90 m, quel que soit le matériau utilisé.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions générales

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

En zone Uhb, les places de stationnements doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération. Le stationnement doit être non clos et rester en permanence directement accessible depuis l'espace public ou privé (dans le cas de voies privées) sans gêner l'accès à la propriété.

Il est imposé deux places de stationnement par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'extension ou d'annexes aux constructions existantes.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions générales.

Dans le cas de constructions d'habitation réalisées en second rideau (constructions édifiées en fond de parcelle), le nombre d'accès sera optimisé afin d'éviter la création d'accès individuel successif.

REGLEMENT DE LA ZONE Ue

La zone Ue correspond à certains ensembles accueillant les équipements d'intérêt collectif et de services publics, qui, par leur volumétrie, leur emprise, leurs besoins de stationnement nécessitent une règle adaptée.

L'esprit de la règle : renforcer les unités urbaines à vocation d'équipement.

L'objectif poursuivi est d'accompagner et de favoriser l'implantation d'équipement pour satisfaire si le besoin s'en faisait ressentir les demandes en équipement de la population. C'est également assurer l'évolution d'équipements structurants.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des « Dispositions générales applicables à toutes les zones » et des « Dispositions applicables à certains secteurs ou éléments identifiés au règlement graphique ».

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

Lecture du tableau :

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

		Ue
HABITATION		
Logement		V*
<p><u>Condition :</u> Seul est autorisé le <u>logement de fonction</u> exclusivement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, <u>à condition</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal, - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m². 		
Hébergement		X

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p><u>Condition</u> :</p> <p>- S'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la</p>	

recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
<p><u>Condition :</u></p> <p>- Sous réserve d'être des activités professionnelles légalement autorisées, de type déchetterie, casses, fourrières automobiles...</p>	

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies privées ou publique

Les constructions s'implanteront soit en limite de voie, soit en retrait des voies. Ces implantations s'adapteront au regard du contexte urbain.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit en limites séparatives, soit en retrait de ces limites. Ces implantations s'adapteront au regard du contexte urbain.

Hauteur

Règles générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel. Elle ne devra pas dépasser la hauteur maximale de 10 m.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale, les ouvrages techniques (ascenseur, souche de cheminée, silos...).

Alternatives

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Expression architecturale :

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

L'aspect extérieur d'une construction est un bien collectif, qui participe à la création d'un paysage qu'il soit naturel ou urbain. Conserver une cohérence par rapport au bâtiment d'origine et à son environnement permet de mettre en valeur et de préserver le patrimoine communal.

Éléments du patrimoine paysagé et bâti

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions générales

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions générales.

II. REGLEMENT DE LA ZONE Uia

La zone Uia correspond à la zone d'activités économiques communautaire de Kermat, à vocation d'activités industrielles, artisanales et de service.

L'esprit de la règle : renforcer les unités urbaines à vocation d'activités économiques.

L'objectif poursuivi est de soutenir et de favoriser l'implantation d'activités économiques.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des « Dispositions générales applicables à toutes les zones » et des « Dispositions applicables à certains secteurs ou éléments identifiés au règlement graphique ».

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

Lecture du tableau :

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

		Uia
HABITATION		
Logement		V*
<u>Condition :</u> Seul est autorisé le <u>logement de fonction</u> exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, <u>à condition</u> : - qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal, - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m ² .		
Hébergement		X

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
<p><u>Condition :</u> Le commerce de détail est interdit en dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme). Le commerce de détail est compris comme lieu d'acquisition de biens de consommation, d'équipements du foyer ou de prestations dans un format adapté à la consommation d'un individu ou d'un ménage que la transaction financière soit réalisée sur site ou de manière dématérialisée.</p>	
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôts	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u> - S'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
<u>Condition :</u> - Sous réserve d'être des activités professionnelles légalement autorisées, de type déchetterie, casses, fourrières automobiles...	

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies privées ou publique

Les constructions s'implanteront soit en limite de voie, soit en retrait des voies. Ces implantations s'adapteront au regard du contexte urbain.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit en limites séparatives, soit en retrait de ces limites. Ces implantations s'adapteront au regard du contexte urbain.

Hauteur

Règles générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel. Elle ne devra pas dépasser la hauteur maximale de 10 m.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale, les ouvrages techniques (ascenseur, souche de cheminée, silos...).

Alternatives

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'esprit de la règle : Apporter une souplesse pour l'accueil d'activités économiques, tout en respectant le cadre environnemental et paysager.

Expression architecturale :

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

L'aspect extérieur d'une construction est un bien collectif, qui participe à la création d'un paysage qu'il soit naturel ou urbain. Conserver une cohérence par rapport au bâtiment d'origine et à son environnement permet de mettre en valeur et de préserver le patrimoine communal.

Éléments du patrimoine paysagé et bâti

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

Les clôtures :

La hauteur des clôtures éventuelles correspondra aux réglementations spécifiques régissant les établissements.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions générales

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions générales.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : 1AUh, 1AUe, 1AUia, 1AUip, 2AUh, 2AUia ET 2AUic

Les zones AU (zones à urbaniser) sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Les zones 1AU correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement.

Plusieurs types de zones 1AU sont définis :

- **La zone 1AUh**, zone d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat, pour laquelle des orientations d'aménagement et de programmation sont établies pour définir des principes d'aménagement.
- **La zone 1AUe**, zone d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- **La zone 1AUia**, zone d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation d'activités économiques correspondant à l'extension de la ZA communautaire de Kermat.
- **La zone 1AUip**, zone d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation d'installations photovoltaïques.

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones 1AU se compose : du présent chapitre, des dispositions générales applicables à toutes les zones, des dispositions générales applicables à certains secteurs ou éléments identifiés au règlement graphique, et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour les terrains concernés, s'il y a lieu.

IMPORTANT : Le projet de construction devra être conforme aux dispositions du présent règlement écrit, et compatible avec celles de l'OAP.

Chaque zone 1AU ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, et sous réserve que les réseaux soient suffisants et que les projets envisagés soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation mises en place sur chacune des zones.

L'opération pourra être réalisée par tranches successives. Dans ce cas, les aménagements de voirie et le dimensionnement des réseaux devront être étudiés et réalisés de façon à ne pas faire obstacle à la réalisation de tranches ultérieures.

Les zones 2AU sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les zones suivantes sont définies :

- **La zone 2AUh**, zone d'urbanisation à moyen ou long terme, à vocation principale d'habitat.
- **La zone 2AUe**, zone d'urbanisation à moyen et long terme à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- **La zone 2AUia**, zone d'urbanisation à moyen et long terme à vocation d'activités industrielles, artisanales et de service, prévue pour l'extension de la zone d'activités économiques communautaire de Kermat.
- **La zone 2AUic**, zone d'urbanisation à moyen et long terme à vocation d'activités économiques commerciales.

**Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones 2AUh, 2AUe, 2AUia et 2AUic se compose :
du présent chapitre, des dispositions générales applicables à toutes les zones, et des
dispositions générales applicables à certains secteurs ou éléments identifiés au règlement
graphique.**

I. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUh

L'esprit de la règle : conforter le pôle urbain rassemblant l'ensemble des fonctions urbaines compatible avec l'habitat.

L'objectif poursuivi est d'accompagner le développement du bourg, en favoriser la mixité urbaine et sociale.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des « Dispositions générales applicables à toutes les zones » et des « Dispositions applicables à certains secteurs ou éléments identifiés au règlement graphique ».

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (nouves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

Lecture du tableau :

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

		1AUh
HABITATION		
Logement		V
Hébergement		V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		V*
<p><u>Condition :</u></p> <p>Le commerce de détail est autorisé sous réserve d'être situé dans le périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme).</p>		

Le commerce de détail est compris comme lieu d'acquisition de biens de consommation, d'équipements du foyer ou de prestations dans un format adapté à la consommation d'un individu ou d'un ménage que la transaction financière soit réalisée sur site ou de manière dématérialisée.	
Restauration	V
Commerce de gros	V*
<u>Condition</u> :	
- Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
<u>Condition</u> :	
- Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.	
Entrepôts	V*
<u>Condition</u> :	
- Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

En dehors des périmètres de centralité et de diversité commerciale identifiés au règlement graphique, l'implantation de commerce de détail est interdit. Toutefois, l'extension des activités commerciales est autorisée à hauteur de 30% de la surface de vente.

Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à OAP sectorielles, le programme de logement devra respecter les dispositions définies et notamment rechercher à atteindre le nombre de logements à réaliser.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

L'esprit de la règle : de la souplesse et des adaptations au contexte urbain.

Les objectifs poursuivis :

Objectif 1 : S'adapter au contexte urbain existant et ne pas déstructurer l'image du centre bourg

Objectif 2 : Le règlement doit permettre d'adapter la nature des constructions au site d'implantation ou à l'image urbaine que l'on souhaite y affirmer ou y créer. Il doit permettre non seulement les mixités d'usage mais également les mixités de constructions permettant l'accueil de tout à chacun, source de mixité sociale.

Implantation par rapport aux voies privées ou publique

Règles générales

- Des implantations en limite ou en retrait des voies sont autorisées. Ce retrait sera de 5 m minimum.

Alternatives

Les règles générales d'implantation ne s'appliquent pas pour :

- L'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle générale, sans augmenter ou réduire le retrait existant, et sous réserve de privilégier la visibilité à l'angle des voies,
- pour les constructions d'annexes,
- pour les équipements d'intérêt collectif.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

- Les constructions pourront s'implanter soit en limite (0 m), soit avec un recul minimum de 1,90 m.
Une implantation entre 0 et 1,90 m sera autorisée pour tenir compte des constructions implantées différemment de la règle principale, ou pour des raisons topographiques ou d'ordre urbanistique.

Hauteur

Règles générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction.

- Construction principale

- Nouvelles constructions ou extension
 - 9 m dans le cas de toitures 2 pentes
 - 7,5 m dans le cas des autres toitures

- Annexes :

- 5,5 m dans le cas de toitures 2 pentes
- 3,5 m dans le cas des autres toitures

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale, les ouvrages techniques (ascenseur, souche de cheminée, silos...)

Alternatives

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des

constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'esprit de la règle : promouvoir un cadre de vie

L'objectif 1 est de proposer des typologies de clôture en harmonie avec la caractéristique du tissu urbain.

L'objectif 2 est d'agir sur le stationnement et d'encourager des pratiques de stationnement sur la parcelle par le biais d'espace non clos.

Expression architecturale :

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

L'aspect extérieur d'une construction est un bien collectif, qui participe à la création d'un paysage qu'il soit naturel ou urbain. Conserver une cohérence par rapport au bâtiment d'origine et à son environnement permet de mettre en valeur et de préserver le patrimoine communal.

Éléments du patrimoine paysagé et bâti

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

Les réhabilitations, les modifications et les extensions des constructions existantes :

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain.

Les clôtures :

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

Les clôtures anciennes existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les clôtures devront s'inspirer des clôtures traditionnelles de la commune, à savoir les murs maçonnés et murets de pierres sèches, les talus nus ou plantés.

Les murs bahut accompagnés ou non d'un grillage rigide doublé ou non par des végétaux sont à privilégier.

Dans le cas de mise en œuvre de grillage rigide en accompagnement de végétal, le grillage sera impérativement implanté côté construction du requérant.

La hauteur maximale autorisée est de :

- 1,80 m pour les clôtures sur voie ; la hauteur de clôture sera mesurée à partir de la voie.
- 2 m pour les clôtures en limites séparatives.

Les murs sont limités à une hauteur maximale de 0,90 m, quel que soit le matériau utilisé.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions générales

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

Les places de stationnements doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération. Le stationnement doit être non clos et rester en permanence directement accessible depuis l'espace public ou privé (dans le cas de voies privées) sans gêner l'accès à la propriété.

Il est imposé deux places de stationnement par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'extension ou d'annexes aux constructions existantes.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions générales.

Dans le cas de constructions d'habitation réalisées en second rideau (constructions édifiées en fond de parcelle), le nombre d'accès sera optimisé afin d'éviter la création d'accès individuel successif.

II. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUe

L'esprit de la règle : renforcer les unités urbaines à vocation d'équipement.

L'objectif poursuivi est d'accompagner et de favoriser l'implantation d'équipement pour satisfaire si le besoin s'en faisait ressentir les demandes en équipement de la population. C'est également assurer l'évolution d'équipements structurants.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des « Dispositions générales applicables à toutes les zones » et des « Dispositions applicables à certains secteurs ou éléments identifiés au règlement graphique ».

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

Lecture du tableau :

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

		1AUe
HABITATION		
Logement		V*
<u>Condition :</u> Les logements sont autorisés sous réserve de ne pas devenir la vocation principale de la zone.		
Hébergement		V*
<u>Condition :</u> Les hébergements sont autorisés sous réserve de ne pas devenir la vocation principale de la zone.		

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p><u>Condition</u> :</p> <p>- S'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la</p>	

recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
<p><u>Condition :</u></p> <p>- Sous réserve d'être des activités professionnelles légalement autorisées, de type déchetterie, casses, fourrières automobiles...</p>	

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies privées ou publique

Les constructions s'implanteront soit en limite de voie, soit en retrait des voies. Ces implantations s'adapteront au regard du contexte urbain.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit en limites séparatives, soit en retrait de ces limites. Ces implantations s'adapteront au regard du contexte urbain.

Hauteur

Règles générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel. Elle ne devra pas dépasser la hauteur maximale de 10 m.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale, les ouvrages techniques (ascenseur, souche de cheminée, silos...).

Alternatives

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Expression architecturale :

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

L'aspect extérieur d'une construction est un bien collectif, qui participe à la création d'un paysage qu'il soit naturel ou urbain. Conserver une cohérence par rapport au bâtiment d'origine et à son environnement permet de mettre en valeur et de préserver le patrimoine communal.

Éléments du patrimoine paysagé et bâti

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions générales

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions générales.

III. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUia

La zone **1AUia** correspond à l'extension de la zone d'activités économiques communautaire de Kermat, à vocation d'activités industrielles, artisanales et de service.

L'esprit de la règle : renforcer la capacité d'accueil à vocation d'activités économiques.

L'objectif poursuivi est de développer ce secteur en cohérence avec le tissu économique existant, et d'assurer sa bonne intégration paysagère depuis la RN12.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des « Dispositions générales applicables à toutes les zones » et des « Dispositions applicables à certains secteurs ou éléments identifiés au règlement graphique ».

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

Lecture du tableau :

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

		1AUia
HABITATION		
Logement		V*
<u>Condition :</u> Seul est autorisé le <u>logement de fonction</u> exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, <u>à condition</u> : <ul style="list-style-type: none"> - qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal, - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m². 		
Hébergement		X

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
<p><u>Condition :</u> Le commerce de détail est interdit en dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme). Le commerce de détail est compris comme lieu d'acquisition de biens de consommation, d'équipements du foyer ou de prestations dans un format adapté à la consommation d'un individu ou d'un ménage que la transaction financière soit réalisée sur site ou de manière dématérialisée.</p>	
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôts	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u> - S'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
<u>Condition :</u> - Sous réserve d'être des activités professionnelles légalement autorisées, de type déchetterie, casses, fourrières automobiles...	

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport à l'axe de la RN 12

Les constructions s'implanteront avec un **recul minimum de 50 mètres** par rapport à l'axe de la RN 12. Le stationnement et l'exposition de matériel sont interdits dans cette marge de recul.

Implantation par rapport aux voies privées ou publique

Les constructions s'implanteront soit en limite de voie, soit en retrait des voies. Ces implantations

s'adapteront au regard du contexte urbain.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit en limites séparatives, soit en retrait de ces limites. Ces implantations s'adapteront au regard du contexte urbain.

Hauteur

Règles générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel. Elle ne devra pas dépasser la hauteur maximale de 10 m.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale, les ouvrages techniques (ascenseur, souche de cheminée, silos...).

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'esprit de la règle : Apporter une souplesse pour l'accueil d'activités économiques, tout en respectant le cadre environnemental et paysager.

Expression architecturale :

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

L'aspect extérieur d'une construction est un bien collectif, qui participe à la création d'un paysage qu'il soit naturel ou urbain. Conserver une cohérence par rapport au bâtiment d'origine et à son environnement permet de mettre en valeur et de préserver le patrimoine communal.

Les constructions devront présenter une architecture soignée. Les volumes seront simples et sobres, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

Les façades latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales ou tout au moins en harmonie avec elles.

Les toitures devront également faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades, notamment dans le cas de toitures terrasses où les éléments de superstructure devront être intégrés à l'architecture. Les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires/ plaques sombres). Les toitures végétalisées seront encouragées, comme la pose de panneaux solaires en toiture : ceux-ci devront être néanmoins intégrés à l'architecture du bâtiment.

Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies dans des teintes sombres (dégradés de noir et de gris), pour permettre la meilleure insertion possible dans le site.

Éléments du patrimoine paysagé et bâti

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, afin de mettre en œuvre l'image de zones d'activités paysagées.

Leur hauteur sera limitée à 2 m maximum, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures éventuelles seront toutes de type rigide et de couleur identique ; elles pourront être doublées d'une haie vive – pouvant être discontinues – constituée d'arbustes d'essences locales.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Aucune construction, aucun dépôt ou exposition de matériel, de matériaux, d'enseignes publicitaires, de véhicules et de marchandises diverses, et aucun stationnement ne seront autorisés dans la **margin** de recul de 50 mètres depuis l'axe de la RN 12.

Cette marge de recul devra être valorisée sous forme par un traitement paysager reprenant un vocabulaire :

- soit de linéaire bocager : La palette végétale sera constituée d'essences traditionnelles du bocage breton (voir annexe). Les espèces ornementales seront prohibées compte tenu de l'environnement rural de la zone.
- soit de verger de pommiers.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager. Il sera privilégié les plantations en bosquets et en pleine terre par rapport aux plantations en alignement. Les arbres et arbustes seront d'essences locales. Le nombre d'arbres minimum exigé est de 1 pour 6 places de stationnement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions générales.

IV. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUip

La zone 1AUip correspond au site d'implantation d'installations photovoltaïques (panneaux, centrale).

L'esprit de la règle : renforcer la capacité d'accueil à vocation d'activités économiques.

L'objectif poursuivi est d'assurer sa bonne intégration paysagère depuis la RN12.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des « Dispositions générales applicables à toutes les zones » et des « Dispositions applicables à certains secteurs ou éléments identifiés au règlement graphique ».

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

Toutes les constructions et installations non liées aux panneaux ou centrale photovoltaïques sont interdites.

Sont toutefois autorisées :

- La construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport à l'axe de la RN 12

Les constructions s'implanteront avec un **recul minimum de 40 mètres** par rapport à l'axe de la RN 12.

Implantation par rapport aux voies privées ou publique

Les constructions s'implanteront soit en limite de voie, soit en retrait des voies. Ces implantations s'adapteront au regard du contexte urbain.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit en limites séparatives, soit en retrait de ces limites. Ces implantations s'adapteront au regard du contexte urbain.

Hauteur

Règles générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel. Elle ne devra pas dépasser la hauteur maximale de 10 m.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale, les ouvrages techniques (ascenseur, souche de cheminée, silos...).

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Expression architecturale :

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

L'aspect extérieur d'une construction est un bien collectif, qui participe à la création d'un paysage qu'il soit naturel ou urbain. Conserver une cohérence par rapport au bâtiment d'origine et à son environnement permet de mettre en valeur et de préserver le patrimoine communal.

Éléments du patrimoine paysagé et bâti

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions générales

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions générales.

V. REGLEMENT DES ZONES 2AUh, 2AUe, 2AUia et 2AUic

Les zones 2AU constituent des zones d'urbanisation à moyen ou long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

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

Plusieurs zones 2AU sont définies :

- **La zone 2AUh**, zone d'urbanisation à moyen ou long terme, à vocation principale d'habitat.
- **La zone 2AUe**, zone d'urbanisation à moyen et long terme à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- **La zone 2AUia**, zone d'urbanisation à moyen et long terme à vocation d'activités industrielles, artisanales et de service, prévue pour l'extension de la zone d'activités économiques communautaire de Kermat.
- **La zone 2AUic**, zone d'urbanisation à moyen et long terme à vocation d'activités économiques commerciales.

Le règlement écrit sera précisé lors de leur ouverture à l'urbanisation.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des « Dispositions générales applicables à toutes les zones » et des « Dispositions applicables à certains secteurs ou éléments identifiés au règlement graphique ».

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

Sont admis, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

Les zones agricoles doivent être protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique de leurs terres. Elles sont destinées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone agricole comprend :

- **Le secteur A**, qui correspond aux terres cultivées, aux sièges d'exploitation, aux habitations isolées (y compris les habitations de tiers) ainsi qu'aux ensembles bâtis de faible dimension ; elle comprend un sous-secteur spécifique « **Ap** » correspondant à des activités piscicoles.
- **Des Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) :**
 - **Ah**, à vocation d'habitat, qui couvre des zones d'habitat dense en secteur rural où seront autorisées les nouvelles constructions, extensions et annexes, permettant de densifier ces hameaux.
 - **Ai**, à vocation d'activité artisanale, le plus souvent circonscrits aux bâtiments concernés, afin de permettre l'évolution de l'outil de travail mais de manière modérée.

Le dispositif réglementaire qui s'applique à la zone A se compose : du présent chapitre, des dispositions générales applicables à toutes les zones, et des dispositions générales applicables à certains secteurs ou éléments identifiés au règlement graphique.

Rappel : les notions de « réhabilitation » et de « restauration » ne sont pas de même nature.

La **réhabilitation** consiste à rénover sans détruire, sans raser. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Elle peut engendrer des modifications de volumes du bâtiment initial. Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé pour être réhabilité sont identifiés sur le règlement graphique par une étoile.

La **restauration** consiste à remettre en état le bâtiment existant. La restauration ne suppose donc pas, à la différence de la réhabilitation, de modifications des volumes du bâti initial.

I. REGLEMENT DES ZONES A ET AP

L'esprit de la règle : Protéger l'espace agricole mais sans le figer.

L'objectif poursuivi est en premier lieu de pérenniser l'activité agricole, pilier de l'économie locale, et en second lieu de permettre l'évolution des habitations existantes dans l'espace rural (rénovation, extension limitée...) et le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et/ou patrimonial tant qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A- Destinations et sous-destinations :

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	A	Ap
HABITATION		
Logement	V*	V*
<u>Condition :</u> - Seuls sont autorisés : 1/ Les nouveaux logements de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) ; 2/ L'évolution des logements existants et les annexes aux logements existants ; 3/ Les logements créés par changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile.		
Hébergement	V*	X
<u>Condition :</u>		

- sous réserve que ces hébergements constituent des activités de diversification de l'activité agricole et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hébergement hôtelier	X	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X	X
Cinéma	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	V*	V*
<p><u>Condition :</u></p> <p>- à condition qu'elles ne soient 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</p>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Equipements sportifs	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	V	V*
		<p><u>Condition :</u> Seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations et constructions nécessaires aux cultures marines. - Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités conchyliques.
Exploitation forestière	V	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Habitat Léger Permanent	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	V	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	V*	V*
<p><u>Condition :</u> - sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation</p>		
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*

<u>Condition :</u>		
- ils doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.		
Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X

B- Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

Sont seuls autorisés :

- 1- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et aux exploitations forestières bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
- 2- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- 3- Les travaux sur des bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.
4. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production de l'exploitation agricole porteuse du projet, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages².
- 5- L'implantation d'installations de production d'énergie et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques, excepté les installations photovoltaïques au sol.
- 6- Les logements de fonction

Les constructions et leurs extensions, les rénovations et changement de destination de construction existante à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) sont autorisés sous les conditions suivantes :

 - la réalisation du logement de fonction sera appréciée par les éléments susceptibles d'être caractérisés par le demandeur, du lien de son projet avec l'activité agricole, et de sa nécessité au regard du fonctionnement de son exploitation ;

² L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- la réalisation du logement de fonction ne devra pas conduire à la présence de plus de 2 logements de fonction par exploitation ;
- le logement de fonction devra être implanté à proximité du site d'exploitation, et ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

Les logements de fonction peuvent faire l'objet d'extension et d'annexes (accolées au logement de fonction) dès lors que cette extension et annexe ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension n'est autorisée que sous réserve :

- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
- que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau.

C- Les autres constructions et installations

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 ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.

1- La restauration, sans changement de destination, d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension n'est autorisée que sous réserve :

- que la surface totale initiale du bâtiment d'habitation soit supérieure à 60 m² de surface de plancher.
- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant, et ne dépasse pas 9 mètres au faîtage à partir du sol naturel avant travaux.
- que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.

La surface de l'extension créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des valeurs suivantes :

Pourcentage ou surface d'emprise au sol autorisés pour l'extension :

Jusqu'à 30% ou jusqu'à 50 m², réalisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser un total après travaux de 250 m² (existant + extension).

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

3- La construction d'annexes supplémentaires aux habitations existantes à compter de la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur **d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol** (total des annexes supplémentaires - hors piscine), et dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Pour les piscines non couvertes, la superficie des bassins est limitée à **30 m²** d'emprise au sol et ceux-ci devront être implantés à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont ils dépendent.

4- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site³.

D- Autres constructions et installations autorisées sous conditions particulières :

1- 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, 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 ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

2- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, nécessaires à la protection contre l'incendie, à la protection de la ressource en eau potable, ou à la régulation des cours d'eau et eaux pluviales, à la prévention des inondations, à des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

3- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

³ L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies privées ou publique

Les reculs sur les RD sont inscrits dans les dispositions générales du présent règlement.

En limite de voies ouvertes à la circulation des véhicules et d'emprise publiques (sauf voies uniquement dédiées aux liaisons douces-cycles et piétons) :

- Soit à au moins 5 m,
- Soit avec le même recul que celui des constructions avoisinantes.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Hauteur

- Pour les constructions à vocation d'habitation

La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage de logement de fonction des agriculteurs ne peut excéder :

- 9 m dans le cas de toitures 2 pentes
- 7,5 m dans le cas des autres toitures.

La hauteur maximale des annexes liées à l'habitation, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder 4 m.

- Pour les réhabilitations, modification et extension de constructions existantes :

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes, et sans dépasser 9 mètres au faîtage à partir du sol naturel avant travaux.

- Pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Expression architecturale :

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

L'aspect extérieur d'une construction est un bien collectif, qui participe à la création d'un paysage qu'il soit naturel ou urbain. Conserver une cohérence par rapport au bâtiment d'origine et à son environnement permet de mettre en valeur et de préserver le patrimoine communal.

Éléments du patrimoine paysagé et bâti :

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

Les réhabilitations, les modifications et les extensions des constructions existantes :

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain.

Les clôtures :

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

Les clôtures anciennes existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les clôtures devront s'inspirer des clôtures traditionnelles de la commune, à savoir les murs maçonnés et murets de pierres sèches, les talus nus ou plantés.

Les murs bahut accompagnés ou non d'un grillage rigide doublé ou non par des végétaux sont à privilégier.

Dans le cas de mise en œuvre de grillage rigide en accompagnement de végétal, le grillage sera impérativement implanté côté construction du requérant.

La hauteur maximale autorisée est de :

- 1,80 m pour les clôtures sur voie
- 2 m pour les clôtures en limites séparatives

Les murs sont limités à une hauteur maximale de 0,90 m, quel que soit le matériau utilisé.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions générales.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions générales.

II. REGLEMENT DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES (STECAL) : Ah ET Ai

L'esprit de la règle : Protéger l'espace agricole mais sans le figer.

L'objectif poursuivi est d'une part de permettre l'évolution des activités économiques (non agricoles) existantes dans l'espace rural (rénovation, extension limitée...), et d'autre part de permettre la densification, au sein des enveloppes déjà urbanisées, d'un nombre limité de hameaux ruraux résidentiels, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1: Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A- Destinations et sous-destinations :

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Ah	Ai
HABITATION		
Logement	V	V*
		<p><u>Condition :</u> Seul est autorisé le <u>logement de fonction</u> exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations piscicoles admises dans la zone, <u>à condition</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal, - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².
Hébergement	V	X

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
		<p><u>Condition :</u></p> <p>Pour toutes les sous-destinations ci-dessous, seule l'évolution (rénovation, extension) des constructions existantes est autorisée.</p>
Artisanat et commerce de détail	X	V*
Restauration	X	V*
Commerce de gros	X	V*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*
Hébergement hôtelier	X	V*
Camping et hôtellerie de plein-air	X	V*
Cinéma	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	V*	V*
<p><u>Condition :</u></p> <p>- à condition qu'elles ne soient 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</p>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Equipements sportifs	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
		<u>Condition :</u> Pour toutes les sous-destinations ci-dessous, seule l'évolution (rénovation, extension) des constructions existantes est autorisée.
Industrie	X	V*
Entrepôts	X	V*
Bureau	X	V*
Centre de congrès et d'exposition	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	V	V
Exploitation forestière	V	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Habitat Léger Permanent	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité	X	X

agricole		
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
<p><u>Condition :</u></p> <p>- ils doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.</p>		
Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X

B- Conditions des occupations et utilisations du sol :

Sont autorisés à condition qu'il ne soit pas porté atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

En zone Ah :

- 1- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes,
 - 2- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² ou 30 % de la surface de plancher initiale à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 50 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² de surface de plancher (existant + extensions).
 - 3- La construction d'annexes supplémentaires aux habitations existantes à compter de la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur **d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol** (total des annexes supplémentaires - hors piscine), et dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Pour les piscines non couvertes, la superficie des bassins est limitée à 50 m² d'emprise au sol et ceux-ci devront être implantés à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont ils dépendent.

En zone Ai :

1- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

2- L'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30 % de la surface d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- ou 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

3- Les changements de destination à vocation agricole et forestière.

C- Autres constructions et installations autorisées sous conditions particulières :

1- 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, 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 ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérieuse.

2- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies privées ou publique

Les reculs sur les RD sont inscrits dans les dispositions générales du présent règlement.

En limite de voies ouvertes à la circulation des véhicules et d'emprise publiques (sauf voies uniquement dédiées aux liaisons douces-cycles et piétons) :

- Soit à au moins 5 m,

- Soit avec le même recul que celui des constructions avoisinantes.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Hauteur

- Pour les constructions à vocation d'habitation

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :

- 9 m dans le cas de toitures 2 pentes
- 7,5 m dans le cas des autres toitures.

La hauteur maximale des annexes liées au logement, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder 4 m.

- Pour les réhabilitations, modification et extension de constructions existantes :

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

- Pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Expression architecturale :

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

L'aspect extérieur d'une construction est un bien collectif, qui participe à la création d'un paysage qu'il soit naturel ou urbain. Conserver une cohérence par rapport au bâtiment d'origine et à son environnement permet de mettre en valeur et de préserver le patrimoine communal.

Éléments du patrimoine paysagé et bâti :

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

Les réhabilitations, les modifications et les extensions des constructions existantes :

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain.

Les clôtures :

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

Les clôtures anciennes existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les clôtures devront s'inspirer des clôtures traditionnelles de la commune, à savoir les murs maçonnés et murets de pierres sèches, les talus nus ou plantés.

Les murs bahut accompagnés ou non d'un grillage rigide doublé ou non par des végétaux sont à privilégier.

Dans le cas de mise en œuvre de grillage rigide en accompagnement de végétal, le grillage sera impérativement implanté côté construction du requérant.

En zone Ah

La hauteur maximale autorisée est de :

- 1,80 m pour les clôtures sur voie
- 2 m pour les clôtures en limites séparatives

Les murs sont limités à une hauteur maximale de 0,90 m, quel que soit le matériau utilisé.

En zone Ai

La hauteur des clôtures éventuelles correspondra aux réglementations spécifiques régissant les établissements.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions générales.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions générales.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES : N ET Ni

Les zones naturelles et forestières, sont des secteurs, équipés ou non, à protéger.

La zone N comprend les zones suivantes :

- **Le secteur N** qui correspond aux parties du territoire à dominante naturelle. Cette zone est 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.
- **Un Secteur de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) :**
 - **Ni**, à vocation d'activité artisanale, le plus souvent circonscrits aux bâtiments concernés, afin de permettre l'évolution de l'outil de travail mais de manière modérée.

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones N et Ni, se compose : du présent chapitre, des dispositions générales applicables à toutes les zones, et des dispositions générales applicables à certains secteurs ou éléments identifiés au règlement graphique.

Rappel : les notions de « réhabilitation » et de « restauration » ne sont pas de même nature.

La **réhabilitation** consiste à rénover sans détruire, sans raser. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Elle peut engendrer des modifications de volumes du bâtiment initial. Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé pour être réhabilité sont identifiés sur le règlement graphique par une étoile.

La **restauration** consiste à remettre en état le bâtiment existant. La restauration ne suppose donc pas, à la différence de la réhabilitation, de modifications des volumes du bâti initial.

I. REGLEMENT DES ZONES N

L'esprit de la règle : Protéger l'espace naturel mais sans le figer.

L'objectif poursuivi est en premier lieu de d'assurer la préservation et la valorisation des richesses environnementales et patrimoniales du territoire, et en second lieu de permettre l'évolution des habitations existantes dans l'espace rural (rénovation, extension limitée...) et le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et/ou patrimonial tant qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A- Destinations et sous-destinations :

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

HABITATION		N
Logement		V*
<p><u>Condition</u> :</p> <p>- Seuls sont autorisés :</p> <p>1/ L'évolution des logements existants et les annexes aux logements existants ;</p> <p>3/ Les logements créés par changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile.</p>		
Hébergement		V*
<p><u>Condition</u> :</p> <p>- Seuls sont autorisés :</p> <p>1/ L'évolution des hébergements existants et les annexes aux hébergements existants ;</p>		

2/ Les hébergements créés par changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile.	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	V*
<p><u>Condition</u> :</p> <p>- à condition qu'elles ne soient 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</p>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p><u>Condition</u> :</p> <p>- ils doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.</p>	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B- Conditions des occupations et utilisations du sol :

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 ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.

Sont autorisés en N :

1- La restauration, sans changement de destination, d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension n'est autorisée que sous réserve :

- que la surface totale initiale du bâtiment d'habitation soit supérieure à **60 m²** de surface de plancher.
- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant, et ne dépasse pas 9 mètres au faîtage à partir du sol naturel avant travaux.
- que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.

La surface de l'extension créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des valeurs suivantes :

Pourcentage ou surface d'emprise au sol autorisés pour l'extension :

Jusqu'à 30% ou jusqu'à 50 m², réalisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser un total après travaux de 250 m² (existant + extension).

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

3- La construction d'annexes supplémentaires aux habitations existantes à compter de la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur **d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol** (total des annexes supplémentaires - hors piscine), et dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Pour les piscines non couvertes, la superficie des bassins est limitée à **30 m²** d'emprise au sol et ceux-ci devront être implantés à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont ils dépendent.

4- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site⁴.

D- Autres constructions et installations autorisées sous conditions particulières :

1- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement

⁴ L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

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, 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 ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

2- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, nécessaires à la protection contre l'incendie, à la protection de la ressource en eau potable, ou à la régulation des cours d'eau et eaux pluviales, à la prévention des inondations, à des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

3- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies privées ou publique

Les reculs sur les RD sont inscrits dans les dispositions générales du présent règlement.

En limite de voies ouvertes à la circulation des véhicules et d'emprise publiques (sauf voies uniquement dédiées aux liaisons douces-cycles et piétons) :

- Soit à au moins 5 m,
- Soit avec le même recul que celui des constructions avoisinantes.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Hauteur

- Pour les constructions à vocation d'habitation

La hauteur maximale des annexes liées à l'habitation, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder 4 m.

- Pour les réhabilitations, modification et extension de constructions existantes :

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes, et sans dépasser 9 mètres au faîtage à partir du sol naturel avant travaux.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Expression architecturale :

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

L'aspect extérieur d'une construction est un bien collectif, qui participe à la création d'un paysage qu'il soit naturel ou urbain. Conserver une cohérence par rapport au bâtiment d'origine et à son environnement permet de mettre en valeur et de préserver le patrimoine communal.

Éléments du patrimoine paysagé et bâti :

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

Les réhabilitations, les modifications et les extensions des constructions existantes :

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain.

Les clôtures :

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

Les clôtures anciennes existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les clôtures devront s'inspirer des clôtures traditionnelles de la commune, à savoir les murs maçonnés et murets de pierres sèches, les talus nus ou plantés.

Les murs bahut accompagnés ou non d'un grillage rigide doublé ou non par des végétaux sont à privilégier.

Dans le cas de mise en œuvre de grillage rigide en accompagnement de végétal, le grillage sera impérativement implanté côté construction du requérant.

En zone N

La hauteur maximale autorisée est de :

- 1,80 m pour les clôtures sur voie
- 2 m pour les clôtures en limites séparatives

Les murs sont limités à une hauteur maximale de 0,90 m, quel que soit le matériau utilisé.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions générales.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions générales.

II. REGLEMENT DU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES (STECAL) : Ni

L'esprit de la règle : Protéger l'espace naturel mais sans le figer.

L'objectif poursuivi est de permettre l'évolution des activités économiques (non agricoles) existantes dans l'espace rural (rénovation, extension limitée...), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1: Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A- Destinations et sous-destinations :

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

		Ni
HABITATION		
Logement		V*
<p><u>Condition :</u> Seul est autorisé le <u>logement de fonction</u> exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, <u>à condition</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal, - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m². 		
Hébergement		X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
<p><u>Condition :</u> Pour toutes les sous-destinations ci-dessous, seule l'évolution (rénovation, extension) des constructions existantes est autorisée.</p>		

Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V*
Commerce de gros	V*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Hébergement hôtelier	V*
Camping et hôtellerie de plein-air	V*
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	V*
<p><u>Condition :</u></p> <p>- qu'elles ne soient 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</p>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<p><u>Condition :</u></p> <p>Pour toutes les sous-destinations ci-dessous, seule l'évolution (rénovation, extension) des constructions existantes est autorisée.</p>	
Industrie	V*
Entrepôts	V*

Bureau	V*
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p><u>Condition</u> :</p> <p>- ils doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.</p>	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B- Conditions des occupations et utilisations du sol :

Sont autorisés à condition qu'il ne soit pas porté atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

1- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

2- L'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30 % de la surface d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- ou 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

3- Les changements de destination à vocation agricole et forestière.

C- Autres constructions et installations autorisées sous conditions particulières :

1- 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, 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 ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

2- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies privées ou publique

Les reculs sur les RD sont inscrits dans les dispositions générales du présent règlement.

En limite de voies ouvertes à la circulation des véhicules et d'emprise publiques (sauf voies uniquement dédiées aux liaisons douces-cycles et piétons) :

- Soit à au moins 5 m,
- Soit avec le même recul que celui des constructions avoisinantes.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Hauteur

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

Il n'est pas fixé de règle Pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Expression architecturale :

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

L'aspect extérieur d'une construction est un bien collectif, qui participe à la création d'un paysage qu'il soit naturel ou urbain. Conserver une cohérence par rapport au bâtiment d'origine et à son environnement permet de mettre en valeur et de préserver le patrimoine communal.

Éléments du patrimoine paysagé et bâti :

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

Les réhabilitations, les modifications et les extensions des constructions existantes :

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain.

Les clôtures :

La hauteur des clôtures éventuelles correspondra aux réglementations spécifiques régissant les établissements.

Dans le cas de mise en œuvre de grillage rigide en accompagnement de végétal, le grillage sera impérativement implanté côté construction du requérant.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions générales.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions générales.

ANNEXES

ANNEXE 1 : PLANTATIONS

A. LISTE DES PLANTES INVASIVES

Les invasions biologiques peuvent créer des dommages à la santé humaine (diffusion de pollens allergisants par exemple) et avoir localement des conséquences économiques importantes (en zone agricole ou en milieu aquatique notamment). Cependant, c'est bien parce qu'elles constituent l'une des causes majeures d'érosion de la biodiversité que ces espèces dites invasives (espèces exogènes réalisant une invasion biologique avec un impact avéré ou potentiel) font désormais partie des préoccupations des acteurs de l'aménagement du territoire et de la gestion des milieux naturels.

Ainsi l'utilisation de plantes invasives doit être proscrite.

ESPECES INVASIVES AVEREES :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :

Egeria densa Planch.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Baccharis halimifolia L.
Bidens frondosa L.
Carpobrotus acinaciformis / edulis
Cortaderia selloana (Sult. & Sult.f.) Asch. & Graebn.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.
Prunus laurocerasus L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / x bohemica
Rhododendron ponticum L.
Senecio cineraria DC
Spartina alterniflora Loisel.

Espèces émergentes (IA1e) :

Allium triquetrum L.
Impatiens glandulifera Royle
Paspalum distichum L.

ESPECES INVASIVES POTENTIELLES :

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :

Cuscuta australis R. Br.

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle

Buddleja davidii Franch.

Robinia pseudoacacia L.

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Ambrosia artemisiifolia L.

Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :

Cotoneaster horizontalis Decne.

Cotoneaster simonsii Baker

Hydrocotyle ranunculoides L.f.

Lindernia dubia (L.) Pennell

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

Anthemis maritima L.

Azolla filiculoides Lam.

Claytonia perfoliata Donn ex Willd.

Cotula coronopifolia L.

Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John

Impatiens balfourii Hook.f.

Impatiens parviflora DC.

Laurus nobilis L.

Lemna minuta Kunth

Lemna turionifera Landolt

Petasites fragrans (Vill.) C.Presl

Petasites hybridus (L.)

P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. hybridus

Senecio inaequidens DC.

B. LISTE DES PLANTES INTERDITES

La question des déchets verts

Les déchets verts sont des déchets organiques formés de résidus issus de l'entretien des espaces verts, des zones récréatives, des jardins privés, des serres, des terrains de sports...

En l'absence de compostage, la gestion des déchets verts en déchetterie représente des volumes importants et un coût élevé pour la collectivité. Afin de réduire le déchet à sa source, c'est dès la plantation qu'il faut envisager la production de déchets verts. En effet, certains végétaux produisent beaucoup plus de déchets que d'autre lors des tailles.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit également l'interdiction des plantes produisant de trop grandes quantités de déchets verts (voir liste ci-dessous).

Zones U et AU

Liste d'espèces végétales interdites (car invasives et/ou produisant de grandes quantités de déchets verts)

NOM COMMUN	NOM LATIN	OBSERVATIONS
Arbre à papillons	<i>Buddleia davidii</i>	Invasif
Baccharis ou Sénéçon en arbre	<i>Baccharis hamifolia</i>	Invasif
Berbéris épine vinette	<i>Berberis darwinii</i>	Invasif
Cotonéasters de l'Himalaya		Invasif
Cyprès de Leyland	<i>Cuprocyparis x leylandii</i>	Déchets verts
Chalef à grandes feuilles	<i>Elaeagnus macrophylla</i>	Invasif
Griffes de sorcières	<i>Carpobrotus acinaciformis, C. edulis</i>	Invasif
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>	Invasif
Eléagnus		Invasif
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Invasif
Laurier-palme ou cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>	Invasif, déchets verts
Laurier sauce	<i>Laurus Nobilis</i>	Invasif
	Montbretia crocosmia	Invasif
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i>	Invasif
Renouées asiatiques	<i>Fallopia japonica, F. x-bohemica, F. sachalinensis, Persicaria wallichii</i>	Invasives
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Invasif
Thuya	<i>Thuja plicata, T. occidentalis, T.orientalis</i>	Déchets verts
Vergereite du Canada	<i>Erigeron canadensis</i>	Invasif

Il est conseillé au pétitionnaire de faire réaliser un diagnostic pour établir la présence ou non de la Renouée du Japon sur le terrain où est envisagée la construction.

Remarques :

Certains hybrides, variétés ou espèces voisines de *Buddleia davidii* sont stériles et donc non invasifs et peuvent être plantés sans provoquer de nuisances (exemples : *Buddleia davidii* 'Blue Chip', *Buddleia x weyeriana*, *Buddleia lochinch*).

C. LISTE DES ESSENCES DE VEGETAUX RECOMMANDES POUR L'AMENAGEMENT DES PARCELLES PRIVEES

Zones U et AU

J'utilise des arbustes à croissance lente



COUVRE-SOLS

<ul style="list-style-type: none"> ✓ Géranium botanique ✓ Campanule à feuilles de pêcher ✓ Consoude à grande fleur ✓ Lamium maculatum 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Épimédium ✓ Fusain rampant ✓ Lierre à grande feuille ✓ Nepeta muscinii ✓ Origan doré ✓ Pachysandra terminalis 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Phlomis de Russel ✓ Sédum ✓ Céraiste ✓ Bruyère d'hiver ✓ Bruyère d'été ✓ Petite pervenche ✓ Halimione 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Coprosma ✓ Hebe odorat Prostate
---	--	---	--

PETITS ARBUSTES

PERSISTANTS OU SEMI-PERSISTANTS	CADUCS
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Azalées ✓ Coronille glauque ✓ Euphorbe ✓ Millepertuis androsène, Erectum Gemo ✓ Mahonia Apollo ✓ Nandina Firepower ✓ Santoline 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Helichrusum, ✓ Sauge Grahmii, violette ✓ Corokia Cerastostigma ✓ Genista Ispanica ✓ Cotoneaster ✓ Correa ✓ Véronique (petit développement)
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aronia ✓ Deutzia ✓ nikko ✓ Forsythia Boucle d'or, méele d'or 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Potentille arbustive ✓ Spirée nipponica, cinerea ✓ Seringat nain ✓ Weigela compact

ARBUSTES MOYENS OU GRANDS

À CROISSANCE ASSEZ LENTE DEMANDANT DES TAILLES PEU FRÉQUENTES OU MODÉRÉES

PERSISTANTS	CADUCS
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aucuba ✓ Buis sempervirens ✓ Camélia ✓ Chêne vert ✓ Filaire ✓ Fusain du Japon ✓ Houx ✓ If 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Atriplex ✓ Laurier tin ✓ Myrte ✓ Osmanthe ✓ Piéris ✓ Pittosporum ✓ Skimmia japonica ✓ Viorne persistant
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Berbérés ✓ Callicarpe ✓ Coronille emerus ✓ Fusain ailé ✓ Groseillier à fleurs ✓ Hydrangea quercifolia 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Lonicera tatarica ✓ Hortensia paniculé

ARBUSTES MOYENS OU GRANDS

VARIÉTÉS COMPACTES OU À PORT TRAPU DONT LA TAILLE GÉNÈRE MOINS DE DÉCHETS

PERSISTANTS	CADUCS
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Abélia grandiflora ✓ Arbousier Compacta, Atlantic ✓ Houx hybride meserveae 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Photinia Robusta Compact, Corallina ✓ Oléaria macrodonta major compact
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Charme commun ✓ Columnaris, ✓ Cornouiller blanc ✓ Deutzia perle rose ✓ Exochorda The Bride ✓ Forsythia lyndwood ✓ Fusain d'Europe ✓ Horthensia de moyenne hauteur ✓ Lilas microphylla Superba, Josée 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Seringat Belle étoile, Burfondensis ✓ Spirée thunbergii, arguta ✓ Sureau noir Black Lace Eva ✓ Viorne obier Compactum, Xanthocarpum ✓ Weigela compact



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Pays Bigouden Sud



ADEME
Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Énergie

Sources : Denis Pépin, "Compost et paillage au jardin", éditions Terre Vivante - Bengtrem

Conception : Bureau des graphistes - Lorient

Prescriptions générales :

Les haies mono-spécifiques sont interdites. Les haies associeront plusieurs essences, offrant ainsi habitat et nourriture à un maximum d'espèces animales.

Intégrer dans la haie au moins une espèce utile à la faune : oiseaux, insectes butineurs, petits mammifères...

Zones A et N**Liste d'espèces utilisables dans les haies bocagères***Essences principales*

NOM COMMUN	NOM LATIN	INTÉRÊTS (NON EXHAUSTIF)
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Mammifères, insectes butineurs
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Mammifères
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Mammifères
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	Mammifères
Merisier	<i>Prunus avium</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	Mammifères
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	Insectes butineurs

Essences associées

NOM COMMUN	NOM LATIN	INTÉRÊTS (NON EXHAUSTIF)
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	
Noisetier sauvage	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs
Poirier commun	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Poirier à feuille en cœur	<i>Pyrus cordata</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Saule osier	<i>Salix alba ssp vitellina</i>	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	

NOM COMMUN	NOM LATIN	INTÉRÊTS (NON EXHAUSTIF)
Saule des vanniers	Salix viminalis	
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia	Oiseaux, insectes butineurs
Sureau noir	Sambucus nigra	Oiseaux, insectes butineurs
Troène sauvage	Ligustrum vulgare	Oiseaux, insectes butineurs
Viorne obier	Viburnum opulus	Oiseaux, insectes butineurs

ANNEXE 2 : GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME, POUR ASSURER LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS EXPOSES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

1. Rappels sur l'article R111-2 du Code de l'urbanisme

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise que :

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

Cet article vise à réglementer des projets portant notamment atteinte à la **sécurité publique** du fait même de leur situation en zone exposée à un risque. Relèvent de la sécurité publique toutes les mesures et tous les moyens mis en œuvre par l'Etat et les maires pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont concernés les projets de construction, d'aménagement, d'installations et de travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toutes autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones soulève donc la question de la sécurité des personnes et de la protection des biens et mérite en conséquence une attention particulière des services en charge de l'instruction des projets, sur la base de cet article R111-2.

2. Objectifs du guide et contenu

Le présent guide constitue un outil d'aide à la décision pour l'instruction des projets présentés au titre de l'urbanisme sur les territoires exposés au risque de submersion marine. Il s'appuie sur les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme et de la circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre en compte suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010.

Les principes fondamentaux et les exemples d'application du présent guide ne sont ni exhaustifs, ni normatifs : ils renvoient dans tous les cas à une appréciation locale.

Ce guide a vocation à être utilisé sur tout territoire exposé au risque de submersion marine.

Lorsque le territoire est couvert par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) approuvé, les règles fixées par ce règlement s'appliquent de plein droit au territoire concerné.

Les préconisations de ce guide diffèrent en fonction de la nature du projet concerné et du niveau d'aléa auquel ce projet est exposé.

Le guide énumère des **principes fondamentaux** (précisés au 4. ci-dessous), applicables à tous les projets, et fournit en annexe des **exemples d'application** de ces principes à quelques cas fréquemment

rencontrés en urbanisme. Les configurations évoquées ont simplement valeur d'exemple et ne sont pas exhaustives. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations et de compléments, dans la mesure où le respect des principes fondamentaux du guide demeure garanti. Dans la plupart des situations rencontrées en zone submersible, le guide propose l'interdiction du projet ou son autorisation, le cas échéant assortie de prescriptions.

Les préconisations de ce guide ne préjugent pas des autres réglementations applicables.

3. Modalités d'application

Pour l'application des principes fondamentaux exposés au 4. ci-dessous et des exemples d'application, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine dans leur dernière version, portées à la connaissance des communes en application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à leurs notices techniques d'accompagnement. Y sont notamment définies et représentées les **zones d'aléa fort**⁵ et les **zones d'aléa moyen**⁶ ainsi que les **zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus et les **zones d'aléa lié au changement climatique** (dites « **zones d'aléa futur** »⁷).

4. Les principes fondamentaux

L'application de l'article R111-2 doit dans tous les cas conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants :

1. Dans les **zones d'aléa fort** ou les **zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont **pas autorisés**, excepté les projets d'extension de bâtiments existants autres que les établissements « sensibles » visés au 2. ci-dessous.
2. Les projets **d'établissements « sensibles »** ne sont **pas autorisés** lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements ou toutes leurs voies d'accès en zone inondable dans les **zones d'aléa fort** ou **d'aléa moyen** et dans les **zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus. Sont concernés les établissements dont les occupants sont difficilement évacuables ainsi que les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.
3. Dans les **zones submersibles**, quel que soient le niveau d'aléa ou le degré d'urbanisation, peuvent être **autorisés** :

⁵ Pour mémoire et conformément à la notice technique d'accompagnement des cartes :

1 _la zone d'aléa fort est une zone située plus de 1 mètre sous le Niveau Marin de Référence (NMR)

⁶ la zone d'aléa moyen est une zone située entre 0 et 1 mètre sous le Niveau Marin de Référence (NMR)

⁷ la zone d'aléa futur est une zone située entre 0 et 40 cm au-dessus du Niveau Marin de Référence (NMR)

- les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable, comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès pour permettre l'évacuation ;
 - les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
 - les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.
4. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sols et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, uniquement lorsqu'ils sont implantés en **zone d'aléa futur** et sous réserve qu'ils s'accompagnent de prescriptions de réduction de la vulnérabilité.
5. Sur les parcelles dites en « dents creuses » situées en **zone d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements « sensibles » (cf. 2. ci-dessus).
6. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature de ce projet. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité des personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :
- le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ;
 - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion.

Nota : Il est recommandé au service instructeur d'informer le pétitionnaire de dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments ou d'éviter de causer des dommages à l'environnement, comme par exemple les mesures suivantes (*liste non limitative et à adapter en fonction de la nature du projet*) :

- des mesures constructives analogues à celles visées ci-dessus pour les prescriptions sur le bâti ;
- l'absence de volets électriques sur les ouvrants réalisés pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée) ;
- la surélévation des équipements tels que le compteur électrique, les réseaux électriques, la chaudière, la cuve à fioul ;
- l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs ;
- l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- concernant les stockages de polluants : le stockage en récipients ou citernes étanches, l'assujettissement des récipients à une fondation ou à une structure fixe, l'ancrage des citernes

enterrées et le lestage ou l'arrimage des autres types de citernes, le débouché de tuyaux d'évent à une cote hors d'eau.

Ces mesures de réduction de la vulnérabilité pourront par exemple être fournies dans une fiche accompagnant l'arrêté d'autorisation du projet.

D'une façon générale, il pourra être largement fait référence aux dispositions du guide intitulé « **Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant** » coédité en juin 2012 par le Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement et le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (document en téléchargement libre sur le site du Ministère en charge de l'écologie).

Annexe – Exemples d’application de l’article R111-2

La présente annexe propose des exemples d’application de l’article R111-2 à quelques types de projets fréquemment rencontrés en urbanisme.

Dans la suite du document :

- les dispositions constructives suivantes, formulées sous la forme de prescriptions ou d’informations, traduisent les suggestions d’aménagement exposées ci-après :

- *1er niveau plancher à NMR + 0,20 m* (ou NMR + 0,60 m*)*: placer le premier niveau de plancher à 0,20 m (ou à 0,60 m) au-dessus du niveau marin de référence, en créant un vide sanitaire ;
- *pièces de sommeil à NMR + 0,20 m* (ou NMR + 0,60 m*)* : placer les planchers de toutes les pièces de sommeil à 0,20 m (ou à 0,60 m) au-dessus du niveau marin de référence, en prévoyant un accès possible des services de secours pour l’évacuation des personnes (balcon, fenêtre,...) ;
- *niveau refuge à NMR + 0,20 m* (ou NMR + 0,60 m*)* : créer un niveau refuge positionné à 0,20 m (ou à 0,60 m) au-dessus du niveau marin de référence, facile d’accès pour les occupants et permettant l’évacuation par les services de secours (balcon, fenêtre, ...) ; ce niveau refuge doit être correctement dimensionné pour abriter l’ensemble des personnes occupant habituellement le bâtiment ;

- les zones de dissipation de l’énergie désignent les zones situées immédiatement à l’arrière des systèmes de protection connus.

* Nota :

La cote [NMR + 0,20 m] correspond au niveau marin référence, (niveau marin centennal du SHOM augmenté de 0,20 m constituant la première étape de prise en compte du changement climatique), auquel est ajouté une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

La cote [NMR + 0,60 m] correspond au niveau marin référence, (niveau marin centennal du SHOM augmenté de 0,60 m correspondant à la prise en compte du changement climatique à l’horizon 2100(1)), auquel est ajouté une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

(1) élévation correspondant aux hypothèses pessimistes de l’Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique