



PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

QUESTEMBERT Communauté

REGLEMENT ECRIT

PLUi ayant les effets d'un SCoT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	5
Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur Ua.....	33
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	33
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	35
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	39
Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur Ub.....	40
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	40
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	42
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	45
Chapitre 3 : Dispositions applicables au secteur Ui.....	46
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	46
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	48
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	50
Chapitre 4 : Dispositions applicables au secteur Ul.....	52
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	52
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	53
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	55
Chapitre 5 : Dispositions applicables au secteur Ue.....	56
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	56
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	56
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	58
Chapitre 6 : Dispositions applicables au secteur 1AU	61
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	61
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	63
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	66
Chapitre 7 : Dispositions applicables au secteur 1AUi	67
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	67
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	69
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	71

Chapitre 8 : Dispositions applicables au secteur 1AUJ	72
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	72
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	73
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	75
Chapitre 9 : Dispositions applicables au secteur 1AUe	76
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	76
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	77
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	79
Chapitre 10 : Dispositions applicables au secteur 2AU	80
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	80
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	81
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	82
Chapitre 11 : Dispositions applicables à la zone A.....	90
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	90
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	96
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	99
Chapitre 12 : Dispositions applicables à la zone N.....	102
I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	102
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	106
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	109

The background features a large, vibrant red circle on the left side. On the right side, there are several overlapping curved shapes in white and dark blue, creating a dynamic, abstract composition. The text is centered horizontally and positioned in the lower half of the red circle.

Dispositions générales

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Questembert Communauté, incluant l'ensemble des territoires des communes de : Berric, Caden, Le Cours, La-Vraie-Croix, Larré, Lauzach, Limerzel, Malansac, Molac, Pluherlin, Questembert, Rochefort-en-Terre et Saint-Gravé.

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

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLUi.

En outre, **demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLUi, en particulier :**

- L'article L.111-11 stipulant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLUi.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D..) pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement.
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulent que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLUi, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au sein des zones urbaine (U) et à urbaniser (AU) après délibération du Conseil Communautaire en application de l'article R421-12 d° du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles du PLUi, toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier de PLUi. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U). Elles sont surtout précisées en sous-secteur qui sont symbolisés par des indices en lettre minuscule (ex : Ui). Précisons que, dans certains cas, ces sous-secteurs peuvent encore être divisés et sont indicés par une dernière lettre minuscule (ex : Uim).

Le territoire de la commune est divisé en 4 grandes zones distinctes :

- **Les zones urbaines (U) :**

Les zones urbaines désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont donc divisées en zones urbaines mixtes (Ua, Ub) et en zones urbaines spécialisées (Ui, Ul, etc.).

En cas d'absence de réseau collectif, un assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve que les extensions du réseau public ne soient pas envisagées sur les parcelles en question.

- **Les zones à urbaniser (AU)**

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement.

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLUi sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

- **Les zones agricoles (A) :**

Secteur à dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole

Certaines zones du PLUi, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent.

Sont principalement autorisés en zone A, les constructions, annexes (aux habitations), installations, aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les extensions de constructions existantes à destination d'habitation.

Les changements de destination des bâtiments existants peuvent être autorisés, sous réserve des conditions fixées par le règlement de zone et de leur identification aux documents graphiques du règlement.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

- **Les zones naturelles et forestières (N) :**

Peuvent être classés en zone naturelles et forestière, tous les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Sont principalement autorisés en zone N, les constructions, annexes (aux habitations), installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les extensions de constructions existantes à destination d'habitation.

Les changements de destination des bâtiments existants peuvent être autorisés, sous réserve des conditions fixées par le règlement de zone et de leur identification aux documents graphiques du règlement.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUi

En complément du plan de zonage qui délimite les diverses zones du PLUi, les documents graphiques du règlement délimitent :

Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. 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 de boisements.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme. Sont dispensés de la déclaration préalable les coupes mentionnées aux articles 2 et 3 de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2008, d'autorisation de coupes par catégories dans les espaces boisés classés à conserver.

Rappel : selon l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 (en référence à l'article L.124-5 du Code forestier) une demande doit être faite auprès de la préfecture pour toute coupe d'un seul tenant de plus d'un hectare. D'autre part, au titre de l'article L124-6 après toute coupe rase supérieure à un hectare, la personne pour le compte de qui la coupe a été réalisée ou, à défaut, le propriétaire du sol est tenu, en l'absence d'une régénération ou reconstitution naturelle satisfaisante, de prendre, dans un délai de cinq ans à compter de la date de début de la coupe définitive, les mesures nécessaires au renouvellement de peuplements forestiers.

Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques du PLUi délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

Les éléments du patrimoine naturel et écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies ou alignements d'arbres identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières (cf. COMPENSATION), si les travaux sont de nature à leur

porter atteinte de manière irrémédiable. Les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie ou de l'alignement et la fonctionnalité agricole.

L'entretien courant de la haie, tel que l'élagage, n'est pas soumis à déclaration préalable.

COMPENSATION : En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure.

Les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

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

À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un segment du bois assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

Pour les espaces boisés situés en zones U et AU, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Rappel : selon l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 (en référence à l'article L.124-5 du Code forestier) une demande doit être faite auprès de la préfecture pour toute coupe d'un seul tenant de plus d'un hectare. D'autre part, au titre de l'article L.124-6 après toute coupe rase supérieure à un hectare, la personne pour le compte de qui la coupe a été réalisée ou, à défaut, le propriétaire du sol est tenu, en l'absence d'une régénération ou reconstitution naturelle satisfaisante, de prendre, dans un délai de cinq ans à compter de la date de début de la coupe définitive, les mesures nécessaires au renouvellement de peuplements forestiers.

Les arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

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

Le petit patrimoine et le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 sur le plan de zonage et non soumis à permis de construire, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17.

La modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Ils doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :

- démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants ;
- ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Aucune Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ne sera admise sur les bâtiments en pierre pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.

Les linéaires commerciaux à protéger au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Les linéaires commerciaux localisent, le long des axes concernés, les vitrines commerciales à préserver ou à créer. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage, les rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination (seules les destinations, artisanat et commerce de détail et activité de services avec accueil de clientèle sont admises). Pour les équipements d'intérêt collectif repérés, le changement de destination n'est pas admis.

Les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Au sein des secteurs identifiés au plan de zonage par une trame spécifique relative aux zones humides, les constructions et occupations de toute nature susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (y compris lorsqu'elles sont circonscrites à une mare, un plan d'eau) sont interdites (en application de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, du SDAGE du Bassin Loire- Bretagne et du SAGE du Bassin de la Vilaine, du SAGE du Golfe du Morbihan).

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

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

La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, SAGE Vilaine, SAGE Golfe du Morbihan applicable et des dispositions du Code de l'Environnement, c'est-à-dire, que « *les mesures compensatoires doivent intégrer la restauration de zones humides afin que le bilan global de l'échange soit positif pour le milieu, tant en terme de surface qu'en terme de fonctions. Cette compensation doit être réalisée au plus près de la zone impactée, et au pire dans le sous bassin concerné* ».

Les cônes de vue à préserver au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme

Les constructions et extensions de constructions, les annexes, les clôtures et plantations s'inscrivant dans les cônes de vue identifiés au plan de zonage ne devront pas dépasser à leur point le plus haut la côte NGF +1,5m relevée au niveau du point d'origine du cône de vue. La côte NGF +1,5m a été retenue parce qu'elle permet de s'assurer une préservation de la vue lointaine pour un adulte debout. L'objectif de cette réglementation n'est pas d'interdire toute construction ou tout aménagement sur les parcelles concernées mais d'en limiter la hauteur.

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.
- que la construction présente une qualité architecturale et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune ou de récupération c'est-à-dire un bâtiment ayant au moins quatre murs en pierre.

Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les marges de recul des principaux axes

Les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type « marges de recul des principaux axes », priment sur les dispositions règlementaires de l'article 3 de la zone concernée.

En dehors des parties agglomérées de la ville et des bourgs (c'est à dire la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route), et en dehors des dérogations autorisées en application des articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles devront être implantées :

- à 75 mètres au moins de l'axe de la RD 775

- à 100 mètres au moins de l'axe des RN 165 et RN 166

Les autres marges de recul sont également reportées sur les documents graphiques du règlement et remplissent de manière générale les critères suivants :

- 35 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones naturelles et agricoles
- 20 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones urbaines ou à urbaniser hors agglomération,

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- à la réalisation d'annexes sous réserve de ne pas gêner la circulation publique. Cette exception ne s'appliquant pas aux marges de recul générées par la RD 775 ainsi que la RN 165 et RN 166.

Les marges de recul des cours d'eau

Les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal à partir des berges des cours d'eau affichés au sein des documents graphiques du règlement, de :

- 35 mètres en zone agricole (A) et en zone naturelle (N)
- 15 mètres en zone urbaine (U) et en zone à urbaniser (AU)

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.
- aux modifications et extensions d'importance limitée de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

Les zones de présomption de prescription archéologique

Les prescriptions particulières applicables en ce domaine sont résumées dans les paragraphes suivants :

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal peut être résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, tél. 02-99-84-59-00)" ;

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations" ;

L'article R111-14 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques" ;

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 R article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

Les zones de présomption de prescription archéologique figurent sur le plan de zonage et un plan et la liste de sites archéologiques figurent en annexe du présent PLUi.

Secteurs soumis à des risques naturels et technologiques (confère Annexes du PLUi pour obtenir l'ensemble des informations)

Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur :

Risques naturels

Risque Inondation : Une partie du territoire intercommunal est concernée par le risque inondation identifié dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin versant du Saint Eloi, approuvé le 14 juin 2010 (concerne les communes de Berric, Questembert et La Vraie-Croix), le PPRI bassin aval de la Vilaine et affluents approuvé le 3 juillet 2002 (concerne la commune de Saint-Gravé), l'Atlas des zones inondables des cours d'eau de l'Arz (2006) et enfin l'Atlas des zones inondées du cours d'eau « Le Trévelo » (1995).

Dans ces espaces, toutes zones confondues, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises à des conditions spéciales induites par la servitude d'utilité publique du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) annexé au P.L.U.

⇒ Confère annexe du PLUi

Mouvement de terrain : Les communes de Malansac et Pluherlin sont concernées par l'affaissement de cavités souterraines (ardoisières). Le risque de retrait gonflement des argiles est considéré comme faible voire nul. L'objectif principal de ces cartes d'aléas est d'attirer l'attention des maîtres d'ouvrage et des professionnels de la construction sur la nécessité de prendre des précautions particulières lors de la construction d'une maison individuelle dans un secteur susceptible de contenir des argiles sujettes au retrait/gonflement.

⇒ Confère annexe du PLUi

Risque sismique : Le département du Morbihan est en zone de sismicité faible. Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 sont en vigueur depuis le 1 mai 2011. Dans les zones de sismicité faible (zone2), 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. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010). Les règles parasismiques sont modulées en fonction du risque sismique, de la nature du sol et de l'usage social du bâtiment. Les mesures de construction s'appliquent aux bâtiments neufs et aux bâtiments existants, mais seulement en cas de travaux entraînant une modification importante de leur structure.

⇒ Confère annexe du PLUi

Risque feu de forêt : Certains massifs sont particulièrement exposés aux incendies de forêt (AP du 21/02/2008 pour les communes de Pluherlin, Molac, et Le Cours). Les nouvelles constructions ainsi que l'évolution des constructions existantes (création d'extension et d'annexe) devront respecter des

marges de recul de 50 mètres depuis la lisière de l'espace boisé. Des prescriptions de débroussaillage sont également à respecter en application de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2009.

⇒ Confère annexe du PLUi

Risques technologiques

Transports de matières dangereuses : Sont concernés sur le territoire la ligne ferroviaire, les routes RD 775 et RN 165 en limite sud et enfin le passage de gazoducs.

⇒ Confère annexe du PLUi

Risque industriel : Il existe un risque industriel sur le territoire, lié à la présence des entreprises :

- Primagaz à Questembert (stockage propane-butane) en classement Seveso seuil bas : deux zones concernées par la maîtrise de l'urbanisation Z1 (270m) et Z2 (340m).
- Nutréa à Questembert (silos de stockage de céréales).

Pour plus d'information sur les risques industriels, se référer au document établi par la DREAL en mai 2008.

⇒ Confère annexe du PLUi

Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

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. 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.

Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer. Ces derniers ont une emprise minimale de 3 mètres. Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

Article 5 : VOIRIE, ACCES ET STATIONNEMENT

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Pour toute voie desservant plus d'un lot constructible, cette voie devra au minimum respecter une largeur de 4 mètres.

Toute nouvelle voie en impasse qui desservira un minimum de 10 constructions devra comporter, en partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Restriction et obligations particulières en bordure de certaines voies

Restriction d'accès

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :

- RD 775, RN 165 et RN 166

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies ci-après mentionnées il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent, au regard du règlement de voirie départemental en vigueur :

- RD 1, 5, 7, 21, 104, 112, 134, 136, 139, 140, 149, 153, 313, 764, 774, et 777

Il en est de même pour toute modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

Stationnement

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

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

La réalisation d'aires de stationnement conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol est prescrite.

Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes du règlement ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies au sein de chaque zone doivent être respectées, y compris en dehors du régime du permis de construire ou de celui de la déclaration préalable.

La réalisation d'aires de stationnement pour les vélos sera obligatoire à raison d'une place de stationnement vélo par tranche de 10 logements en immeuble d'habitations et par tranche de 100m² en immeuble de bureaux.

En dehors de la zone Ua, les aires de stationnement à prévoir en fonction des destinations et sous-destinations autorisées sont les suivantes :

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	En dehors des opérations d'aménagement, 2 places / logement
		Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé : <ul style="list-style-type: none"> • 2 places / logement individuel sur espace privatif et 1 place par logement en immeuble collectif • 1 place de stationnement sur espaces communs devra être réalisée à hauteur d'une place pour 3 logements réalisés.
		1 place de stationnement par logement de fonction
	Hébergement dans résidence ou foyer	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Hébergement touristique et hôtelier	
Commerce et de service	artisanat et commerce de détail	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	restauration	
	Commerce de gros	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	
	entrepôt	
	Bureau	

Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	salles d'art et de spectacles	
	équipements sportifs	
	autres équipements recevant du public	

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel, des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également privilégiée.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

La mise en œuvre des aires de stationnement à l'air libre doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Rappel en cas de non satisfaction des obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le demandeur du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 6 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires (arrêté modifié du 07/09/2009) et conformes au DTU 64-1 et dont les sous-produits seront éliminés conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Eaux pluviales

Conformément à la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, à la loi sur l'eau et les milieux aquatiques a été promulguée le 30 décembre 2006, au code de l'environnement, à l'article L 2224-10 du Code général des Collectivités Territoriales, aux prescriptions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Il faudra donc que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Dans tous les cas, les aménageurs ou propriétaires réalisant des constructions nouvelles ayant une répercussion sur l'infiltration naturelle des eaux de pluies dans les sols et d'une surface supérieure à 20 m² d'emprise au sol devront rechercher des solutions afin de limiter les quantités d'eaux de ruissellement et se prémunir contre toute pollution du milieu récepteur quel qu'il soit.

Le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

En d'autres termes, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur. À cet égard, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux, de réduire les vitesses d'écoulement et les risques de débordement des cours d'eau d'autre part, doivent être mises en œuvre sauf impossibilité technique.

Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée aux réseaux électriques.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Dispositions spécifiques aux constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics (ou assimilés) ou d'intérêt collectif

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLUi.

Recommandations :

Implantation

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages nécessaires au passage des réseaux seront en priorité intégrés dans le volume bâti. À défaut, ils devront s'harmoniser et de préférence s'adosser à un bâtiment existant.

Il conviendra d'éviter leur implantation sur un terrain non bâti ou issu d'une propriété non bâtie.

Aspect de la construction

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnels (parpaing, couverture, enduit) conformes à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne pouvait être retenue, un

modèle préfabriqué pourrait être envisagé à la condition qu'il soit semi-enterré ou surbaissé afin d'en minimiser l'impact visuel.

L'utilisation de plantations est vivement encouragée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

En d'autres termes sauf dispositions particulières exprimées dans le présent règlement, les dispositions des sections 2 (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale) et 3 (équipements et réseaux) de chaque zonage ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes, en particulier :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, armoires, schelters, châteaux d'eau, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs, etc.).
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

Article 7 : AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Règles sur les clôtures pour l'ensemble des zones

De manière générale, Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les hauteurs maximales des clôtures exigées ci-dessous inclus les piliers de clôture ou tout autre support de fixation.

Les clôtures sur rue (emprise publique ou privé) :

Les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul seront constituées soit par:

- une haie vive entretenue, doublée ou non d'un grillage, dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 m,
- un mur en moellons apparents dont la hauteur, y compris le chaperon, n'excèdera pas 1,80 m ;
- un mur bahut de 1 m de hauteur maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Les clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative devront respecter une hauteur maximale de 2,00 m.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Le long des emprises de la voie ferrée l'édification de clôture de plus de 2m est autorisée.

Conception durable des constructions

La conception des projets de construction doit se faire en privilégiant les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources.

L'emprise au sol des constructions neuves sera optimisée et le recours à l'infiltration des eaux pluviales privilégié.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures végétalisées..., sont autorisés en saillie des toitures terrasse à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. Pour les toitures en pente, ces dispositifs seront intégrés dans le plan de toiture.

À l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm d'épaisseur par rapport au nu des façades des constructions sauf le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ou localisé au sein de périmètre de protection du patrimoine (SPR, ZPPAUP et autres), cela concerne la commune de Rochefort-en-Terre.

Ces règles de saillies et de gabarit seront étudiées au regard des exigences spécifiques liées à la préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Les matériaux utilisés, les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants. Le choix des matériaux se fera, autant que possible, d'après des critères environnementaux et sanitaires.

La conception des projets de construction doit se faire en privilégiant les principes de conception bioclimatique, d'économie de ressources et d'usage de matériaux biosourcés.

Rappel du code de l'urbanisme sur la restauration de bâtiments

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment est autorisée dans un délai de 10 ans après sa destruction ou démolition si celui-ci a été édifié régulièrement au titre de l'article L111-15 du code de l'urbanisme.

Rappel du code civil sur les vues sur la propriété de son voisin

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ». Il est toutefois rappelé que les autorisations d'urbanisme sont accordées sous réserve du droit des tiers.

Article 8 : DEFINITIONS

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.

Acrotère

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie

Alignement

À défaut d'existence d'un plan d'alignement, les alignements individuels sont délivrés aux riverains des voies publiques à la limite de fait : celle-ci est établie d'après la situation des lieux par tous les moyens de preuve admis en cette matière (circulaire relative à l'emprise des voies communales).

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination d'une construction

Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis. Il existe au titre du code de l'urbanisme cinq destinations (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme).

Clôture

C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës et faisant obstacle au passage.

Commerce de détail

Commerce qui vend essentiellement des biens à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique. Dans la mesure où le e-commerce et le drive correspondent aux définitions ci-après, ces activités constituent des commerces de détail- et les mêmes règles d'implantation devront leur être appliquées. Le PLUi renvoie par ailleurs aux dispositions de l'article L 752-1 du code du commerce et suivants pour définir ce qui tient de l'unité commerciale.

Construction

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

Construction existante

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

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Ainsi, le présent lexique renvoie aux dispositions de l'article L 421-9 du code de l'urbanisme et suivants.

Coupe et abattage

La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre). Son objectif essentiel est la replantation d'arbres.

Défrichement

Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

Egout de toiture (hauteur)

La hauteur de la construction, prise à l'égout de toiture signifie celle mesurée au niveau du dispositif permettant l'écoulement des eaux pluviales.

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.

Espace libre

Il s'agit de la surface de l'unité foncière, déduction faite de l'emprise au sol des constructions (bâtiments, constructions annexes, piscines...). Ceci correspond aux espaces non construits : cheminements, aménagements paysagers sur dalle ou sur sous-sol (aires de stationnement - imperméabilisées ou non, surfaces de circulation automobile - imperméabilisées ou non).

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.

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.

Gabarit

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

Haie vive

C'est un ensemble formé de plantations - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Les haies sont soumises à certaines règles particulières (Code Civil, articles 668 à 673).

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, en d'autres termes à ce qui est également appelé **le sommet du plan vertical**. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La Hauteur maximale est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le sommet du plan vertical ou l'acrotère de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). Dans le cas des terrains en pente, la hauteur est mesurée par rapport au point moyen sous la construction (hors exhaussement et affouillement).

Implantation des constructions

Lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement ou sur la limite graphique qui s'y substitue (portée au plan de zonage ou figurant en annexe du plan local d'urbanisme) 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.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLUi. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'Environnement.

Limite de voie ou d'emprise publique :

La limite de voie ou d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et :

- soit le domaine public ;
- soit une voie publique ou privée ;
- soit un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

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.

Marge de recul

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de la construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés (en dehors des cas précédemment cités (éléments de patrimoine bâti par exemple)) : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Toutefois, les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Muret : petit mur bas maçonné de 50 cm au moins

Paysage urbain et architectural

Il s'agit du paysage résultant de la juxtaposition des espaces bâtis, des espaces libres et des espaces publics. Il se définit au niveau du quartier (paysage général) et de la voie concernée (paysage de proximité).

Surface de Plancher

La surface de plancher est définie à l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme.

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux, affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain et avant le dépôt d'une demande d'urbanisme.

Toiture

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger contre les agents atmosphériques.

Unité foncière

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire

Unité commerciale

Le PLUi renvoie aux dispositions de l'article L 752-1 du code du commerce et suivants pour définir ce qui tient de l'unité commerciale.

Voies ou emprises publiques

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

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

Article 9 : PRESENTATION DE L'ENSEMBLE DES SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

Extrait du rapport de présentation :

La zone urbaine (U)

Secteurs	Descriptif
Ua	Le secteur Ua correspond aux secteurs agglomérés, de patrimoine historique et urbain, du centre-ville et des faubourgs. Ces secteurs se caractérisent par un bâti dense, généralement construit en ordre continu et à l'alignement ainsi qu'un caractère homogène préservé.

	Le secteur Ua comprend un sous-secteur Uaa spécifique au centre ancien de Rochefort-en-Terre et dont l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives est différente.
Ub	<p>Cette zone à vocation mixte à dominante résidentielle correspond à l'ensemble des quartiers pavillonnaires autour des centres-bourgs ainsi que de certains villages (confère justification sur la catégorisation des écarts). Ce sont des secteurs principalement d'habitat qui acceptent activités, services, commerces et autres destinations compatibles avec l'habitat. Le bâti, est généralement de densité moyenne caractérisé par de l'habitat pavillonnaire (individuel mitoyen ou non).</p> <p>Le secteur Ub comprend un sous-secteur Ubb qui couvre les espaces non desservis par l'assainissement collectif.</p>
Ui	<p>Le secteur Ui est destiné aux activités et installations économiques et plus précisément les activités industrielles, artisanales et tertiaires associées. Le secteur Ui comprend trois sous-secteurs :</p> <p>Un sous-secteur Uir dans lequel sont autorisées en plus des constructions et installations autorisées en Ui, <u>les constructions à destination de restauration</u></p> <p>Un sous-secteur Uis dans lequel sont autorisées en plus des constructions et installations autorisées en Ui, <u>les constructions à destination de restauration, celles liées aux activités de service où s'effectue l'accueil du public ainsi que les commerces de détail dont l'unité commerciale est comprise en 300m² et 1000m² de surface de vente.</u></p> <p>Un sous-secteur Uim amené à accueillir des activités économiques très variées. C'est pourquoi sont autorisées <u>les constructions à destination de restauration, celles liées aux activités de service où s'effectue l'accueil du public ainsi que les commerces de détail sans limite de surface de vente et les hébergements touristiques et hôteliers.</u></p>
Uj	Le secteur Uj est dédié au développement et au confortement d'hébergement touristique et hôtelier, situé en zone agglomérée ou en continuité de celle-ci.
Ue	Le secteur Ue est dédié aux équipements d'intérêt général et collectif (école, salle polyvalente, parc municipaux), ainsi que de sport et de loisir (stade, gymnase, complexe sportif, etc.).

La zone à urbaniser (AU)

Zones	Descriptif
1AU	Ce secteur recouvre les zones à urbaniser à court ou moyen terme à dominante habitat. Comme en secteur Ub certaines activités compatibles avec l'habitat sont autorisées. L'urbanisation de ces secteurs peut se faire en renouvellement de l'enveloppe urbaine, ou en extension de celle-ci.
1AUi	Ce secteur recouvre les zones à urbaniser à court ou moyen terme à vocation économique c'est-à-dire destinées à accueillir des activités industrielles, artisanales et tertiaires. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD.
1AUI	Ce secteur recouvre les zones à urbaniser à court ou moyen terme destinées à accueillir des activités d'hébergement hôtelier et touristique.

1AUe	Ce secteur recouvre les zones à urbaniser destinées à accueillir des équipements d'intérêt général et collectif, ainsi que de sports et de loisirs.
2AU	Ce secteur est une réserve foncière vouée à être urbanisée sur le long terme dont la vocation sera mixte à dominante résidentielle. Le développement de projets sur ces secteurs ne pourra se faire qu'après une procédure de modification du PLUi.

La zone Agricole (A)

Secteurs	Descriptif
A	Le secteur A correspond aux espaces dédiés à l'exercice des activités agricoles et abrite ainsi l'ensemble des sièges et sites d'exploitation agricole. Elle comprend également de l'habitat de tiers isolé sous forme d'habitation ou de groupements d'habitations.
Ab	Ce secteur autorise l'exploitation des terres agricoles mais interdit la création de toutes nouvelles constructions et installations agricoles.
Ah	Ce secteur recouvre certains hameaux proches des bourgs dont l'urbanisation doit être accompagnée.
Ai	Ce secteur est dédié aux activités économiques isolées en campagne qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées. Le secteur Ai comprend un sous-secteur Ais dans lequel sont autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil du public ainsi que les activités de restauration.
Ac	Ce secteur est réservé aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols ou au stockage et à la valorisation de déchets inertes et de déchets verts

La zone Naturelle (N)

Secteurs	Descriptif
N	Le secteur N recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations ou groupements isolées.
NI	Secteur dédié à l'hébergement touristique en campagne
Ne	Le secteur est destiné à l'accueil d'équipement en lien avec des activités légères de loisir et la pratique du sport en plein air. Il comprend un sous-secteur Neg dédié aux équipements et installations liés à la pratique du golf et le sous-secteur Neh dédié aux équipements et installations liés à la pratique de l'équitation.
Nf	Correspondant aux espaces naturels forestiers qui font l'objet d'un plan simple de gestion et autorise les constructions et installations liées à l'exploitation sylvicole.
Ngv	Correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage.

The background features a large, vibrant red circle on the left side. On the right side, there are several overlapping curved shapes in white and dark blue, creating a dynamic, abstract composition. The text is centered in the white space between the red circle and the other shapes.

Dispositions applicables en zones urbaines

Art R151-18 du code de l'urbanisme : 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.

Extrait du rapport de présentation :

Secteurs	Descriptif
Ua	<p>Le secteur Ua correspond aux secteurs agglomérés, de patrimoine historique et urbain, du centre-ville et des faubourgs. Ces secteurs se caractérisent par un bâti dense, généralement construit en ordre continu et à l'alignement ainsi qu'un caractère homogène préservé.</p> <p>Le secteur Ua comprend un sous-secteur Uaa spécifique au centre ancien de Rochefort-en-Terre et dont l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives est différente.</p>
Ub	<p>Cette zone à vocation mixte à dominante résidentielle correspond à l'ensemble des quartiers pavillonnaires autour des centres-bourgs ainsi que de certains villages (confère justification sur la catégorisation des écarts). Ce sont des secteurs principalement d'habitat qui acceptent activités, services, commerces et autres destinations compatibles avec l'habitat. Le bâti, est généralement de densité moyenne caractérisé par de l'habitat pavillonnaire (individuel mitoyen ou non).</p> <p>Le secteur Ub comprend un sous-secteur Ubb qui couvre les espaces non desservis par l'assainissement collectif.</p>
Ui	<p>Le secteur Ui est destiné aux activités et installations économiques et plus précisément les activités industrielles, artisanales et tertiaires associées. Le secteur Ui comprend trois sous-secteurs :</p> <p>Un sous-secteur Uir dans lequel sont autorisées en plus des constructions et installations autorisées en Ui, <u>les constructions à destination de restauration</u></p> <p>Un sous-secteur Uis dans lequel sont autorisées en plus des constructions et installations autorisées en Ui, <u>les constructions à destination de restauration, celles liées aux activités de service où s'effectue l'accueil du public ainsi que les commerces de détail dont l'unité commerciale est comprise en 300m² et 1000m² de surface de vente.</u></p> <p>Un sous-secteur Uim amené à accueillir des activités économiques très variées. C'est pourquoi sont autorisées <u>les constructions à destination de restauration, celles liées aux activités de service où s'effectue l'accueil du public ainsi que les commerces de détail sans limite de surface de vente et les hébergements touristiques et hôteliers.</u></p>
Uj	<p>Le secteur Uj est dédié au développement et au confortement d'hébergement touristique et hôtelier, situé en zone agglomérée ou en continuité de celle-ci.</p>
Ue	<p>Le secteur Ue est dédié aux équipements d'intérêt général et collectif (école, salle polyvalente, parc municipaux), ainsi que de sport et de loisir (stade, gymnase, complexe sportif, etc.).</p>

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur Ua

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ua-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

De manière générale, **sont interdites** les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **La construction d'annexes à usage d'habitation** avant la réalisation de la construction principale.
- **Les annexes et les extensions d'une construction principale ainsi que toute construction à caractère précaire** réalisé en matériaux disparates ou de fortune ne pouvant s'intégrer à l'environnement bâti avoisinant.
- **Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme**, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- **Les dépôts sauvages** de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- **Les affouillements et exhaussements** de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- **Les aires d'accueil des gens du voyage et le stationnement de caravanes ou résidences mobiles** constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- **Les parcs d'attraction.**
- **Les résidences démontables** sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières**,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.

ARTICLE Ua-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Ua et en sous-secteurs Uaa :

Peuvent être admises l'implantation, l'extension ou la transformation de construction (et des activités comprises à l'intérieur de ces bâtiments) sous réserve que :

- les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur dimension ou leur nature ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

L'extension ou la modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi qui sont non compatibles avec la vocation de la zone, est autorisée à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.

II. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE URBAINE,

ARTICLE Ua-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ua et en sous-secteurs Uaa :

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone (sous-secteur inclus) :

- **une implantation particulière de la construction pourra être imposée** lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- **une hauteur particulière de la construction pourra être imposée** lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur Ua et en dehors du sous-secteur Uaa :

La construction peut être édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer (ou de toute limite s'y substituant), et à l'alignement des emprises publiques ou privées, sauf indications particulières de retrait inscrites sur le plan de zonage.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait, la continuité visuelle du bâti doit être assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise par une annexe, une extension ou des éléments de type mur, porche, portail, aménagement paysager, etc.

En sous-secteur Uaa uniquement :

La construction doit être édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes (ou de toute limite s'y substituant), à modifier ou à créer et à l'alignement des emprises publiques ou privées, sauf indications particulières de retrait inscrites sur le plan de zonage.

Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée sous réserve que l'alignement des constructions ait été réalisée par une annexe ou au moyen d'une clôture en maçonnerie d'une hauteur de 2m au moins.

La construction en retrait peut également être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment et dont il convient de respecter l'ordonnement.

Implantation par rapport aux limites séparatives.

En secteur Ua et en dehors du sous-secteur Uaa :

Toute construction doit être édifiée :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur une limite séparative
- Soit à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins un mètre.

En sous-secteur Uaa uniquement :

En bordure des voies, les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ou sur une limite séparative.

Toutefois, une implantation différente peut être admise lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments édifiés différemment. Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur mesurée au sommet du plan vertical, sans pouvoir être inférieure à 10m, afin de permettre la réalisation ultérieure de la continuité des constructions.

Au-delà d'une bande de 15m, comptés à partir de l'alignement des voies (ou de la limite du retrait imposé qui s'y substitue), les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet du plan vertical, sans pouvoir être inférieure à 3m. Toutefois, les constructions dont la hauteur totale ne dépasse pas 3m, peuvent jouxter les limites séparatives.

Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas où la construction à édifier viendrait jouxter un bâtiment existant sur la parcelle voisine de hauteur et d'implantation similaire, ou lorsque les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Hauteur

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée au sommet du plan vertical, à l'acrotère ou au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle), est fixée comme suit :

Secteur	Sommet du plan vertical et acrotère	Faitage
Questembert et Malansac	10 mètres	14 mètres
Autres communes	8 mètres	12 mètres

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m à au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

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

ARTICLE Ua-4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

Toitures

La pente des toitures des constructions sera comprise entre 40° et 50°. Les toitures terrasses et toits-plats sont admises sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur au sommet du plan vertical du volume principal.

Clôtures

Se référer aux dispositions générales article 7 « AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES »

ARTICLE Ua-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier, voir guide « *mon jardin 0 déchets* » en annexe du présent règlement.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE 6 - Ua: STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ua-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

ARTICLE Ua-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales article 6« CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur Ub

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ub-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

De manière générale, **sont interdites** les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **La construction d'annexes** à usage d'habitation avant la réalisation de la construction principale.
- **Les annexes et les extensions d'une construction principale ainsi que toute construction à caractère précaire** réalisé en matériaux disparates ou de fortune ne pouvant s'intégrer à l'environnement bâti avoisinant.
- **Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme**, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- **Les dépôts sauvages** de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- **Les affouillements et exhaussements de sol** soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- **Les aires d'accueil des gens du voyage et le stationnement de caravanes** constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- **Les parcs d'attraction.**
- **Les résidences démontables** sous lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- L'ouverture et l'exploitation **de carrières,**

- La reconstruction de bâtiments en zone inondable après inondation, coulée de boue ou ruissellement pluvial.
- Les constructions et installations destinées à **l'exploitation agricole et forestière**.

ARTICLE Ub-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admises l'implantation, l'extension ou la transformation de construction (et des activités comprises à l'intérieur de ces bâtiments) sous réserve que :

- les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur dimension ou leur nature ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

L'extension ou la modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi qui sont non compatibles avec la vocation de la zone, est autorisée à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire

II. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, PAYSAGERE URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET

ARTICLE Ub-3: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone (sous-secteur inclus) :

- **une implantation particulière de la construction pourra être imposée** lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- **une hauteur particulière de la construction pourra être imposée** lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur Ub

La construction peut être édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes (ou de toute limite s'y substituant), à modifier ou à créer et à l'alignement des emprises publiques ou privées, sauf indications particulières de retrait inscrites sur le plan de zonage.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait, la continuité visuelle du bâti doit être assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise par une annexe, une extension ou des éléments de type mur, porche, portail, aménagement paysager, etc.

Implantation par rapport aux limites séparatives.

En secteur Ub:

Toute construction doit être édifiée :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur une limite séparative
- Soit à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins un mètre.

Hauteur

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

La hauteur des constructions mesurée au sommet du plan vertical, à l'acrotère ou au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle), est fixée comme suit :

Communes	Sommet du plan vertical	Faîtage	Acrotère
Malansac, Questembert, Berric, Le Cours, Larré, Molac, Pluherlin.	7 mètres	12 mètres	7 mètres
Lauzach, Caden, Limerzel, Rochefort-en-Terre, La Vraie-Croix (hors Lieudit du Temple), Saint-Gravé	5 mètres	9 mètres	7 mètres
Lieudit La Butte du Temple à La Vraie-croix	4 mètres	7 mètres	4 mètres

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

Emprise au sol

En sous-secteur Ubb :

L'emprise au sol des constructions devra permettre la réalisation et le fonctionnement efficient du dispositif d'assainissement non collectif (autonome).

ARTICLE Ub-4: QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Toitures

Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur au sommet du plan vertical du volume principal.

Clôtures

Se référer aux dispositions générales article 7« AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES »

ARTICLE Ub-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier, voir guide « *mon jardin 0 déchets* » en annexe du présent règlement.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE Ub-6 : STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ub-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

ARTICLE Ub-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales article 6« CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Chapitre 3 : Dispositions applicables au secteur Ui

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ui-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

En secteur Ui et dans ses sous-secteurs :

Sont interdites dans la zone tous types de constructions, installations, aménagements et travaux n'ayant pas un lien avec le caractère et la vocation principale du secteur à savoir :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière sont interdites.
- Les constructions et installations à destination d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions et installations à destination d'équipements sportifs, de salles d'art et de spectacles ainsi que les cinémas.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les parcs d'attraction.
- La reconstruction de bâtiments en zone inondable après inondation, coulée de boue ou ruissellement pluvial.

En secteur Ui :

Les constructions et installations à destination des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La création d'unité commerciale dédiée au commerce de détail.

Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que de cinéma.

Les constructions et installations à destination de restauration.

En secteur Uir :

Les constructions et installations à destination des commerces de détail sont interdites ainsi que celles à destination des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que de cinéma.

En secteur Uis :

Les constructions et installations à destination des commerces de détail dont l'unité commerciale est d'une superficie inférieure ou égale à 300m² de surface de vente ou supérieure ou égale de 1000m² de surface de vente.

Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que de cinéma.

ARTICLE Ui-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont autorisées.

L'extension ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi abritant des activités à nuisances à condition que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone concernée.

La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :

- Qu'il n'en existe pas déjà
- Qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance
- d'être intégré dans le volume de la construction principale,
- et que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage demeure accessoire par rapport à celle affectée à l'activité, dans une limite de 35 m² de surface plancher.

L'extension ou la modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi qui sont non compatibles avec la vocation de la zone ou qui sont interdits dans l'article 1, est autorisée à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire sont autorisés.

II. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, PAYSAGERE, URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE Ui-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone (sous-secteur inclus) :

- **une implantation particulière de la construction pourra être imposée** lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- **une hauteur particulière de la construction pourra être imposée** lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

ARTICLE Ui-4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Toitures

Pour les constructions à usage de logement de fonction ainsi que leur extension et annexe:

Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur au sommet du plan vertical du volume principal.

Clôtures

Se référer aux dispositions générales article 7« AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES »

ARTICLE Ui-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges de recul, par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées et doivent être plantées de manière à atténuer l'impact visuel des constructions et installations.

ARTICLE Ui-6 : STATIONNEMENT

Pour les autres règles se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ui-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

ARTICLE Ui-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales article 6 « CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Chapitre 4 : Dispositions applicables au secteur Uℓ

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UI-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes les destinations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UI-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à destination d'hébergement touristique et hôtelier ainsi que les équipements de loisir associés.

Les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les constructions et installations à destination d'autres équipements recevant du public.

La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :

- Qu'il n'en existe pas déjà
- Qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance
- d'être intégré dans le volume de la construction principale,
- et que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage demeure accessoire par rapport à celle affectée à l'activité, dans une limite de 50 m² de surface plancher.

L'extension ou la modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi qui sont non compatibles avec la vocation de la zone, est autorisée à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire

II. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, PAYSAGERE URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET

ARTICLE UI-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone (sous-secteur inclus) :

- **une implantation particulière de la construction pourra être imposée** lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- **une hauteur particulière de la construction pourra être imposée** lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Implantation par rapport aux voies et emprises publique

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

ARTICLE UI-4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ainsi que leur extension et annexe:

Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur au sommet du plan vertical du volume principal.

Clôtures

Se référer aux dispositions générales article 7« AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES »

ARTICLE UI-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges de recul, par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE UI-6 : STATIONNEMENT

Pour les autres règles se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UI-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

ARTICLE UI-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales article 6« CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Chapitre 5 : Dispositions applicables au secteur U_e

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE U_e-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes les destinations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE U_e-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les cinémas et les centres de congrès et d'exposition.

L'extension ou la modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi qui sont non compatibles avec la vocation de la zone, est autorisée à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

II. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE URBAINE,

ARTICLE U_e-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone (sous-secteur inclus) :

- **une implantation particulière de la construction pourra être imposée** lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- **une hauteur particulière de la construction pourra être imposée** lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Implantation par rapport aux voies et emprises publique

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

ARTICLE Ue-4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Clôtures

Se référer aux dispositions générales article 7« AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES »

ARTICLE Ue-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges de recul, par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE Ue-6 : STATIONNEMENT

Pour les autres règles se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ue-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

ARTICLE Ue-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales article 6« CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX »

The background features a large, abstract graphic design. It consists of several overlapping, curved shapes in red, white, and dark blue. The red shapes form the primary background, with white and dark blue shapes interlocking and overlapping them, creating a dynamic, geometric pattern. The text is centered in the lower-left quadrant of the image.

**Dispositions applicables
aux zones à urbaniser**

Article R*151-20 : 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 les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Extrait du rapport de présentation :

Zones	Descriptif
1AU	Ce secteur recouvre les zones à urbaniser à court ou moyen terme à dominante habitat. Comme en secteur Ub certaines activités compatibles avec l'habitat sont autorisées. L'urbanisation de ces secteurs peut se faire en renouvellement de l'enveloppe urbaine, ou en extension de celle-ci.
1AUi	Ce secteur recouvre les zones à urbaniser à court ou moyen terme à vocation économique c'est-à-dire destinées à accueillir des activités industrielles, artisanales et tertiaires. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD.
1AUI	Ce secteur recouvre les zones à urbaniser à court ou moyen termes destinés à accueillir des activités d'hébergement hôtelier et touristique.
1AUe	Ce secteur recouvre les zones à urbaniser destinées à accueillir des équipements d'intérêt général et collectif, ainsi que de sports et de loisirs.
2AU	Ce secteur est une réserve foncière vouée à être urbanisée sur le long terme dont la vocation sera mixte à dominante résidentielle. Le développement de projets sur ces secteurs ne pourra se faire qu'après une procédure de modification du PLUi.
2AUi	Ce secteur est une réserve foncière vouée à être urbanisée sur le long terme dont la vocation sera à vocation économique. Le développement de projets sur ces secteurs ne pourra se faire qu'après une procédure de modification du PLUi.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

Chapitre 6 : Dispositions applicables au secteur 1AU

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

De manière générale, sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **La construction d'annexes** à usage d'habitation avant la réalisation de la construction principale.
- **Les annexes et les extensions d'une construction principale ainsi que toute construction à caractère précaire** réalisé en matériaux disparates ou de fortune ne pouvant s'intégrer à l'environnement bâti avoisinant.
- **Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme**, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- **Les dépôts sauvages** de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- **Les affouillements et exhaussements** de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- **Les aires d'accueil des gens du voyage et le stationnement de caravanes** constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- **Les parcs d'attraction.**
- **Les résidences démontables** sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières**,

- La reconstruction de bâtiments en zone inondable après inondation, coulée de boue ou ruissellement pluvial.
- Les constructions et installations destinées à **l'exploitation agricole et forestière**.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les opérations d'aménagement compatibles avec les dispositions contenues dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » soit lors d'opération d'aménagement d'ensemble soit fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et le caractère de la zone,

Peuvent être admises l'implantation, l'extension ou la transformation de construction (et des activités comprises à l'intérieur de ces bâtiments) sous réserve que :

- les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur dimension ou leur nature ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

L'extension ou la modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi qui sont non compatibles avec la vocation de la zone, est autorisée à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire

II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AU-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone (sous-secteur inclus) :

- **une implantation particulière de la construction pourra être imposée** lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- **une hauteur particulière de la construction pourra être imposée** lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La construction peut être édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes (ou de toute limite s'y substituant), à modifier ou à créer et à l'alignement des emprises publiques ou privées, sauf indications particulières de retrait inscrites sur le plan de zonage.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait, la continuité visuelle du bâti doit être assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise par une annexe, une extension ou des éléments de type mur, porche, portail, aménagement paysager, etc.

Implantation par rapport aux limites séparatives.

Toute construction doit être édifiée :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur une limite séparative
- Soit à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins un mètre.

Hauteur

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

A titre indicatif, la hauteur des constructions mesurée au sommet du plan vertical, à l'acrotère ou au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle), est fixée comme suit :

Communes	Sommet du plan vertical	Faîtage	Acrotère
Malansac, Questembert,	10 mètres	14 mètres	9 mètres
Berric, Le Cours, Larré, Molac, Pluherlin.	7 mètres	12 mètres	7 mètres
Lauzach, Caden, Limerzel, Rochefort-en-Terre, La Vraie-Croix, Saint-Gravé	5 mètres	9 mètres	7 mètres

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AU-4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Toitures

Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur au sommet du plan vertical du volume principal.

Clôtures

Se référer aux dispositions générales article 7« AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES »

ARTICLE 1AU-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE 1AU-6 : STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU-7 : DESSERTTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

ARTICLE 1AU-8 : DESSERTTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales article 6« CONDITIONS DE DESSERTTE PAR LES RESEAUX »

Chapitre 7 : Dispositions applicables au secteur 1AUi

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUi-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites dans la zone tous types de constructions, installations, aménagements et travaux n'ayant pas un lien avec le caractère et la vocation principale du secteur à savoir :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière sont interdites.
- Les constructions et installations à destination d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions et installations à destination d'équipements sportifs, de salles d'art et de spectacles ainsi que les cinémas.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les parcs d'attraction.

Les constructions et installations à destination des commerces de détail sont interdites ainsi que celles à destination des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que de cinéma.

Les constructions et installations à destination de restauration.

ARTICLE 1AUi-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont autorisées.

L'extension ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi abritant des activités à nuisances à condition que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone concernée.

A compter de la date d'approbation du premier PLU de la commune concernée, la construction d'un seul logement de fonction ou d'un seul local de gardiennage à condition :

- Qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance
- d'être intégré dans le volume de la construction principale,
- et que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage demeure accessoire par rapport à celle affectée à l'activité, dans une limite de 35 m² de surface plancher.

L'extension ou la modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi qui sont non compatibles avec la vocation de la zone, est autorisée à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire

II. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUi-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone (sous-secteur inclus) :

- **une implantation particulière de la construction pourra être imposée** lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- **une hauteur particulière de la construction pourra être imposée** lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

ARTICLE 1AUi-4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ainsi que leur extension et annexe:

Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur au sommet du plan vertical du volume principal.

Clôtures

Se référer aux dispositions générales article 7« AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES »

ARTICLE 1AUi-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges de recul, par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées et doivent être plantées de manière à atténuer l'impact visuel des constructions et installations.

ARTICLE 1AUi-6 : STATIONNEMENT

Pour les autres règles se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUi-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

ARTICLE 1AUi-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales article 6« CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Chapitre 8 : Dispositions applicables au secteur 1AUI

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUI-2 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes les destinations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AUI-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à destination d'hébergement touristique et hôtelier.

Les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les constructions et installations à destination d'autres équipements recevant du public.

A compter de la date d'approbation du premier PLU de la commune concernée, la construction d'un seul logement de fonction ou d'un seul local de gardiennage à condition :

- Qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance
- d'être intégré dans le volume de la construction principale,
- et que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage demeure accessoire par rapport à celle affectée à l'activité, dans une limite de 50 m² de surface plancher.

L'extension ou la modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi qui sont non compatibles avec la vocation de la zone, est autorisée à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire

II. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUI-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone (sous-secteur inclus) :

- **une implantation particulière de la construction pourra être imposée** lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- **une hauteur particulière de la construction pourra être imposée** lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

ARTICLE 1AUI-4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ainsi que leur extension et annexe:

Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur au sommet du plan vertical du volume principal.

Clôtures

Se référer aux dispositions générales article 7« AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES »

ARTICLE 1AUI-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges de recul, par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE 1AUI-6 : STATIONNEMENT

Pour les autres règles se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUI-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

ARTICLE 1AUI-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales article 6« CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Chapitre 9 : Dispositions applicables au secteur 1AUe

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUe-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes les destinations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AUe-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les cinémas et les centres de congrès et d'exposition.

A compter de la date d'approbation du premier PLU de la commune concernée, la construction d'un seul logement de fonction ou d'un seul local de gardiennage à condition :

- Qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance
- d'être intégré dans le volume de la construction principale,
- et que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage demeure accessoire par rapport à celle affectée à l'activité, dans une limite de 50 m² de surface plancher.

L'extension ou la modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi qui sont non compatibles avec la vocation de la zone, est autorisée à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire

II. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE URBAINE,

ARTICLE 1AUe-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone (sous-secteur inclus) :

- **une implantation particulière de la construction pourra être imposée** lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- **une hauteur particulière de la construction pourra être imposée** lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement de la limite d'emprise des voies dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne pour la circulation routière.

Implantation par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au sommet du plan vertical, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, dans ces marges de recul, pourront être admises les constructions à usage administratif ou de logement de fonction liées aux activités sportives ou de loisirs ainsi que des aires de stationnement.

ARTICLE 1AUe-4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Clôtures

Se référer aux dispositions générales article 7« AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES »

ARTICLE 1AUe-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Les marges de recul, par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE 1AUe-6 : STATIONNEMENT

Pour les autres règles se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUe-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

ARTICLE 1AUe-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales article 6« CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Chapitre 10 : Dispositions applicables au secteur 2AU

Nota bene : L'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés en 2AU nécessite une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 2AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales et à l'article 2AU-2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où ladite extension n'est pas génératrice de nuisances ou ne compromet pas la bonne tenue du quartier d'habitation riverain.
- Les annexes aux constructions d'habitation
- La reconstruction de bâtiments après sinistre.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement au fonctionnement des services publics ou d'équipements d'intérêt collectif

Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que si :

- Ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation
- Ils ne sont pas porteurs de nuisances pour le voisinage
- Ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

II. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE URBAINE,

ARTICLE 2AU-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone (sous-secteur inclus) :

- **une implantation particulière de la construction pourra être imposée** lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- **une hauteur particulière de la construction pourra être imposée** lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

ARTICLE 2AU-4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Toitures

Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur au sommet du plan vertical du volume principal.

ARTICLE 2AU-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU-6 : STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

ARTICLE 2AU-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales article 6« CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX »

Chapitre 11 : Dispositions applicables au secteur 2AUi

Nota bene : L'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés en 2AUi nécessite une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUi-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 2AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales et à l'article 2AUi-2.

ARTICLE 2AUi-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où ladite extension n'est pas génératrice de nuisances ou ne compromet pas la bonne tenue du quartier d'habitation riverain.
- Les annexes aux constructions d'habitation
- La reconstruction de bâtiments après sinistre.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement au fonctionnement des services publics ou d'équipements d'intérêt collectif

Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que si :

- Ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation
- Ils ne sont pas porteurs de nuisances pour le voisinage
- Ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

II. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE URBAINE,

ARTICLE 2AUi-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone (sous-secteur inclus) :

- **une implantation particulière de la construction pourra être imposée** lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- **une hauteur particulière de la construction pourra être imposée** lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

ARTICLE 2AUi-4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Toitures

Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur au sommet du plan vertical du volume principal.

ARTICLE 2AUi-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUi-6 : STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AUi-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

ARTICLE 2AUi-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales article 6« CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX »

The background features a large, abstract graphic composed of several overlapping curved shapes. A prominent red shape occupies the left and bottom-left areas. On the right side, there are white and dark blue curved segments that overlap the red shape. The overall composition is dynamic and modern.

Dispositions applicables aux zones agricoles

Art R151-22 : 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

Extrait du rapport de présentation :

Secteurs	Descriptif
A	Le secteur A correspond aux espaces dédiés à l'exercice des activités agricoles et abrite ainsi l'ensemble des sièges et sites d'exploitation agricole. Elle comprend également de l'habitat de tiers isolé sous forme d'habitation ou de groupements d'habitations.
Ab	Ce secteur autorise l'exploitation des terres agricoles mais interdit la création de toutes nouvelles constructions et installations agricoles.
Ah	Ce secteur recouvre certains hameaux proches des bourgs dont l'urbanisation doit être accompagnée.
Ai	Ce secteur est dédié aux activités économiques isolées en campagne qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées. Le secteur Ai comprend un sous-secteur Ais dans lequel sont autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil du public ainsi que les activités de restauration.
Ac	Ce secteur est réservé aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols ou au stockage et à la valorisation de déchets inertes et de déchets verts

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

Chapitre 12 : Dispositions applicables à la zone A

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales et à l'article A-2.

En secteur Ab :

La création de construction, installation et ouvrage liée à l'exploitation agricole et forestière.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont les zones humides dans le respect de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- le bâtiment ou l'installation ait été édifiée régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.

L'installation de panneaux photovoltaïques au sol est interdite sauf si les sites d'implantation envisagés sont pollués ou impropres à l'exercice de l'activité agricole.

Concernant les autres constructions autorisées et en adéquation avec la vocation de la zone A :

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire

En secteur A :

Concernant les bâtiments agricoles :

Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités agricoles et pastorales ainsi que ceux liés au stockage et à l'entretien du matériel agricole.

L'édification de locaux de fonction nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité sous réserve que :

- ces locaux soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal de l'exploitation agricole,
- l'emprise au sol ne dépasse pas 35 m²,
- ces locaux ne constituent pas un logement.

Concernant la diversification des activités agricoles :

La réutilisation de bâtiments agricoles est autorisée ainsi que la construction d'installation sous réserve qu'ils se situent dans le prolongement de l'activité agricole effectuée sur place et sous réserve que ces activités demeurent subsidiaires à l'activité agricole principale.

Concernant les logements de fonction :

La création de constructions à usage de logement de fonction (usage d'habitation) strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles est autorisée sous réserve :

- qu'il n'existe déjà pas un logement de fonction lié à l'exploitation agricole,

- et que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation et à une distance n'excédant pas 50 mètres d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation agricole.

En cas d'impossibilité avérée, à une distance n'excédant pas 50 mètres de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation agricole.

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

Concernant les changements de destination :

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.
- Qu'il présente une qualité architecturale et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune ou de récupération c'est-à-dire un bâtiment ayant au moins quatre murs en pierre.

Concernant les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :

- L'adaptation, la réfection et l'extension de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition
 - que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire,
 - que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 30m²-ou 30% d'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi,
 - un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.
- La création d'annexes est autorisée à condition :
 - Que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire
 - de se situer à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière,
 - que l'emprise au sol totale des annexes ne dépasse pas 50 m² à partir de la date d'approbation du présent PLUi,
 - que la hauteur maximale des annexes n'excède pas 4 mètres au sommet du plan vertical ou de l'acrotère.

En secteur Ab :

Concernant les bâtiments agricoles:

L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions agricoles existantes dans le cadre d'une mise aux normes et sous réserve de maintenir le gabarit de la construction initiale tant en terme de hauteur que d'emprise au sol.

Concernant les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :

- L'adaptation, la réfection et l'extension de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition
 - que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire,
 - que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 30m² ou 30% d'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi,
 - un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.
- La création d'annexes est autorisée à condition :
 - Que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire
 - de se situer à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière,
 - que l'emprise au sol totale des annexes ne dépasse pas 50 m² à partir de la date d'approbation du présent PLUi,
 - que la hauteur maximale des annexes n'excède pas 4 mètres au sommet du plan vertical ou de l'acrotère.

En secteur Ah :

Concernant la création de nouvelles constructions :

La création de nouveaux bâtiments à usage d'habitation, à condition qu'il s'agisse du comblement du hameau et non de son extension, sans que la construction projetée ne génère de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes ou pour la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

Les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs et qu'elles se situent à plus de 150 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.

Concernant les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :

- L'adaptation, la réfection et l'extension de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition
 - que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire,
 - que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 30m²-ou 30% d'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi,
 - un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.
- La création d'annexes est autorisée à condition :
 - Que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire
 - de se situer à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière,
 - que l'emprise au sol totale des annexes ne dépasse pas 50 m² à partir de la date d'approbation du présent PLUi,
 - que la hauteur maximale des annexes n'excède pas 4 mètres au sommet du plan vertical ou de l'acrotère.

Concernant les changements de destination :

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.
- Qu'il présente une qualité architecturale et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune ou de récupération c'est-à-dire un bâtiment ayant au moins quatre murs en pierre.

En secteur Ai :

Concernant la création de nouvelles constructions :

Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Concernant les extensions et les annexes des constructions à usage d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

La création d'extension ou d'annexe dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :

- L'adaptation, la réfection et l'extension de la construction principale est autorisée à condition que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache.
- La création d'annexes est autorisée à condition que la hauteur maximale des annexes n'excède la hauteur du point le plus haut de la construction principale à laquelle elle se rattache.

En sous-secteur Ais :

Concernant la création de nouvelles constructions :

Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Les constructions et installations à destination de restauration.

Concernant les extensions et les annexes des constructions à usage d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

La création d'extension ou d'annexe dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :

- L'adaptation, la réfection et l'extension de la construction principale est autorisée à condition que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache.
- La création d'annexes est autorisée à condition que la hauteur maximale des annexes n'excède la hauteur du point le plus haut de la construction principale à laquelle elle se rattache.

En secteur Ac :

L'ouverture et l'extension de zone dédiée à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols ou au stockage et à la valorisation de déchets inertes et de déchets verts sous réserve que :

- la réglementation en vigueur soit respectée,
- les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances ou ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols ou au stockage et à la valorisation de déchets inertes et de déchets verts ainsi que leur extension sous réserve que :

- la réglementation en vigueur soit respectée,
- les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances ou ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les exhaussements et affouillements, sous réserve d'être liés à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols ou au stockage et à la valorisation de déchets inertes et de déchets verts.

La création d'extension ou d'annexe dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :

- L'adaptation, la réfection et l'extension de la construction principale est autorisée à condition que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache.
- La création d'annexes est autorisée à condition que la hauteur maximale des annexes n'excède la hauteur du point le plus haut de la construction principale à laquelle elle se rattache.

II. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, PAYSAGERE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET

ARTICLE A-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone (sous-secteur inclus) :

- **une implantation particulière de la construction pourra être imposée** lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- **une hauteur particulière de la construction pourra être imposée** lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

Sauf indications contraires reportées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

Dans les marges de recul indiquées sur les documents graphiques du présent PLUi, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes. Toutefois, ces

possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité, sécurité routière)

Implantation par rapport aux limites séparatives.

Non réglementé

Hauteur

En zone A et en secteur Ah :

Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions et les annexes :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée comme suit :

- 7 mètres au sommet du plan vertical ou à l'acrotère,
- 12 mètres au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture).

La hauteur maximale d'une extension correspond au point le plus haut de la construction principale existante à laquelle elle se rattache sous réserve de garantir un raccordement architectural satisfaisant et de présenter des dimensions inférieures à la construction principale.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au sommet du plan vertical ou de l'acrotère.

Emprise au sol

En secteurs Ah, Ai, Ais :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE A-4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter

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

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et annexe:

Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur au sommet du plan vertical du volume principal.

Clôtures

Se référer aux dispositions générales article 7« AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES »

ARTICLE A-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A-6 : STATIONNEMENT

Pour les autres règles se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

ARTICLE A-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales article 6« CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX »



**Dispositions applicables
aux zones naturelles**

Art R151-24 : 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, 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 d'expansion des crues.

Extrait du rapport de présentation :

Secteurs	Descriptif
N	Le secteur N recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations ou groupements isolés.
NI	Secteur dédié à l'hébergement touristique en campagne. Il comprend un sous-secteur NI1, qui correspond à deux secteurs touristiques du territoire et dont l'emprise au sol est différente. Il comprend un sous-secteur NI2, qui correspond à une zone de loisirs sur Berric, dont l'emprise au sol est différente.
Ne	Le secteur est destiné à l'accueil d'équipement en lien avec des activités légères de loisir et la pratique du sport en plein air. Il comprend un sous-secteur Neg dédié aux équipements et installations liés à la pratique du golf et le sous-secteur Neh dédié aux équipements et installations liés à la pratique de l'équitation.
Nf	Correspondant aux espaces naturels forestiers qui font l'objet d'un plan simple de gestion et autorise les constructions et installations liées à l'exploitation sylvicole.
Ngv	Correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

Chapitre 13 : Dispositions applicables à la zone N

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales et à l'article N-2.

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

En tous secteurs

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site et à son caractère naturel :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont les zones humides dans le respect de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- le bâtiment ou l'installation ait été édifée régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire

En secteur N :

Concernant les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :

- L'adaptation, la réfection et l'extension de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition
 - que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire,
 - que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 30m²-ou 30% d'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi,
 - un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.
- La création d'annexes est autorisée à condition :
 - Que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire
 - de se situer à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière,
 - que l'emprise au sol totale des annexes ne dépasse pas 50 m² à partir de la date d'approbation du présent PLUi,
 - que la hauteur maximale des annexes n'excède pas 4 mètres au sommet du plan vertical ou de l'acrotère.
 -

Concernant les changements de destination :

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité

agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.
- Qu'il présente une qualité architecturale et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune ou de récupération c'est-à-dire un bâtiment ayant au moins quatre murs en pierre.

En secteur NI et ses sous-secteurs NI1 et NI2 :

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site et à son caractère naturel :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'hébergement touristique (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.) ainsi que leurs changements de destination.
- Les constructions, installations et aménagements destinés à une activité de restauration en lien avec l'activité d'hébergement touristique et hôtelier.

Concernant les logements de fonction :

La création de constructions à usage de logement de fonction (usage d'habitation) strictement liées et nécessaires au fonctionnement des hébergements touristiques sous réserve :

- qu'il n'existe déjà pas un logement de fonction,
- qu'elle soit exclusivement destinée à une fonction de gardiennage
- et que l'implantation de la construction se fasse à moins de 100 mètres de constructions existantes.

En secteur Ne :

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site et à son caractère naturel :

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

En Sous-Secteur Neg

En plus des constructions et installations autorisées en secteur Ne, sont autorisés :

- L'évolution des bâtiments existants ainsi que la construction de nouveaux bâtiments sous réserve d'être liées à la valorisation et l'exploitation du golf (accueil, bureau, salle de détente, etc.).
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de cet espace.
- Les constructions et installations à destination de restauration liées à la valorisation et l'exploitation du golf.
- Les constructions et installations à destination de l'hébergement touristique et hôtelier liées à la valorisation et l'exploitation du golf.

En Sous-Secteur Neh

En plus des constructions et installations autorisées en secteur Ne, sont autorisés :

- L'évolution des bâtiments existants ainsi que la construction de nouveaux bâtiments sous réserve qu'elles soient liées à la valorisation et l'exploitation des activités équinées.
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.
- Les constructions et installations à destination de restauration liées à la valorisation et l'exploitation des activités équinées pratiquées sur le site.
- Les constructions et installations à destination de l'hébergement touristique et hôtelier liées à la valorisation et l'exploitation des activités équinées pratiquées sur le site.
- Les constructions et installations à destination d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle liées à la valorisation et l'exploitation des activités équinées pratiquées sur le site

En secteur Nf :

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site et à son caractère naturel :

Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires aux activités sylvicoles et à la valorisation des boisements sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site .

En secteur Ngv :

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site et à son caractère naturel :

- Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les aménagements et installations liés et nécessaires aux aires d'accueil permanentes des gens du voyage.

II. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, PAYSAGERE URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET

ARTICLE N-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone (sous-secteur inclus) :

- **une implantation particulière de la construction pourra être imposée** lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- **une hauteur particulière de la construction pourra être imposée** lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

Sauf indications contraires reportées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

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

Hauteur

Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions et les annexes :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée comme suit :

- 7 mètres au sommet du plan vertical ou à l'acrotère,
- 11 mètres au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture).

La hauteur maximale d'une extension correspond au point le plus haut de la construction principale existante à laquelle elle se rattache sous réserve de garantir un raccordement architectural satisfaisant et de présenter des dimensions inférieures à la construction principale.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au sommet du plan vertical ou de l'acrotère.

Emprise au sol

En secteurs NI et Ngv :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

En sous-secteur Neg :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 3% de la superficie totale de l'unité foncière.

En sous-secteur Neh et NI2 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur Ne et en sous-secteur NI1 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE N-4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et annexe:

Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur au sommet du plan vertical du volume principal.

Clôtures

Se référer aux dispositions générales article 7« AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES »

ARTICLE N-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N-6 : STATIONNEMENT

Pour les autres règles se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales article 5« VOIRIE, ACCES et STATIONNEMENT »

ARTICLE N-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales article 6« CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX »

