



COMMUNE DE BRIEC

DEPARTEMENT DU FINISTERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5

REGLEMENT LITTERAL

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION EN DATE DU :

16 mai 2013

Exécutoire le 30 mai 2013

Modifié le 19 février 2024

SOMMAIRE

TITRE I – AVANT-PROPOS	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH	10
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF.....	19
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI.....	24
CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL.....	31
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	36
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUH	37
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUI.....	46
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUH.....	53
CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUI	56
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	58
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	59
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	66
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	67
TITRE VI – ANNEXES	75

TITRE I – AVANT-PROPOS

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BRIEC-DE-L'ODET.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'urbanisme.

1. Les zones urbaines dites « zones U »

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

2. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

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

3. Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

ARTICLE 3 - DEFINITIONS

- Hauteur maximale

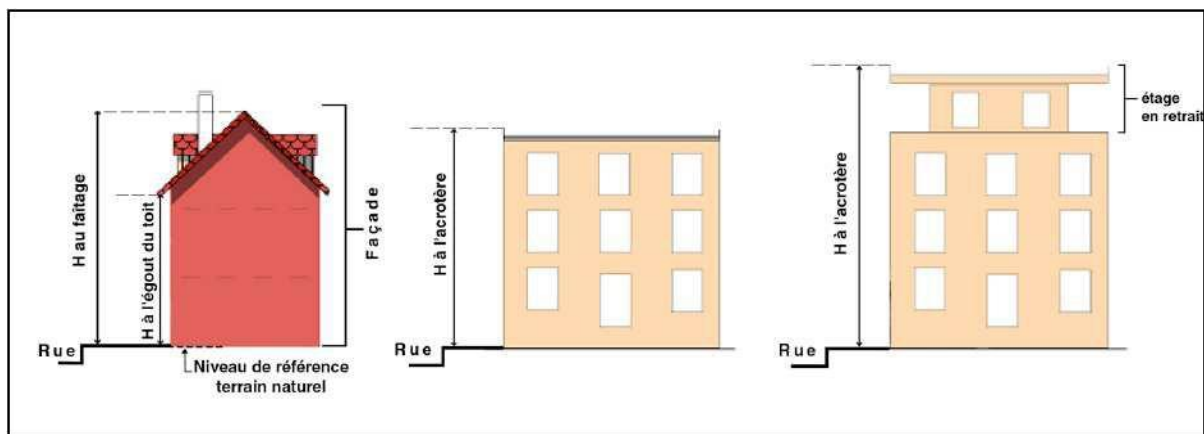
La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

La hauteur peut être également mesurée à partir :

- **Du faitage** (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) : il s'agit du point le plus haut de la construction.
- **De l'égout du toit** (limite ou ligne basse d'un pan de couverture) : il revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.
- **Du sommet de l'acrotère** (élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie).

(Voir schéma ci-après)



- **Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone)

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

S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

- Emprises publiques : aire de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

- **Dépendance**

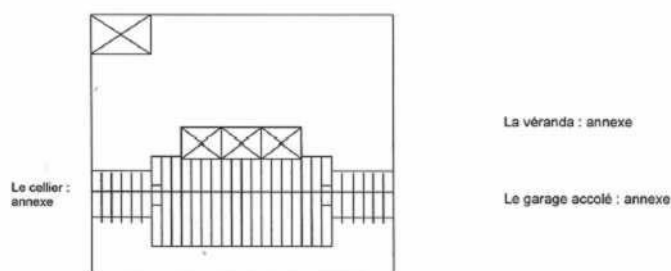
Sont considérés comme dépendances, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction, détachés de la construction et réalisés sur le même terrain. (ex : remises, abris de jardins, garages, celliers ...). Il ne peut s'agir ici de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

- **Bâtiments annexes**

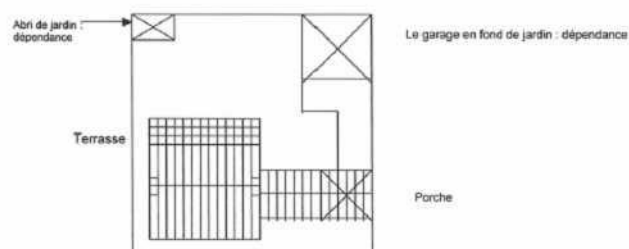
Constructions réalisées sur le même terrain que la construction principale et accolée à celle-ci.

Dépendances et annexes :

Annexe : construction accolée à la construction principale



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



ARTICLE 4 - DENSITE

I. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes les parties de la construction constitutives de surface de plancher (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de surface de plancher) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

II. Coefficient d'occupation des sols

Il s'agit du « rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain » (articles L. 123-1-1 et R. 123-10 du code de l'urbanisme)

III. Bâtiments sinistrés (article L. 111-3 du code de l'urbanisme)

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

ARTICLE 5 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L. 531-14 à L. 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, aux termes de laquelle « 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, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00).
- L'article 1^{er} du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 14 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 ».
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal ; résumé 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. »
- Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles doit être transmise au préfet, en application du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

ARTICLE 6 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L. 311-1 et suivants du code forestier.

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

ARTICLE 7 - BRUIT

En application des dispositions visées dans arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, la RN165 et la RD61 sont classées voies bruyantes.

La réglementation impose des conditions particulières d'isolation acoustique du bâti situé en bordure de voie en fonction du classement de la voie :

- La RN165 est classée en catégorie 2 : une bande sonore de 250m est affectée de part et d'autre de la voie ;
- La RD61 est classée en catégorie 3 : une bande sonore de 100m est affectée de part et d'autre de la voie.

ARTICLE 8 - CENTRALITE

En application des dispositions du SCOT de l'Odet, un périmètre de centralité a été défini au règlement graphique. Les surfaces commerciales de moins de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 1 000 m² de surface de plancher sont autorisées dans la centralité. Aucun commerce de moins de 400 m² de surface de plancher n'est admis hors périmètre de centralité (création ou transformation de bâti existant).

Pour les projets réunissant plusieurs unités commerciales, la surface de plancher associée à chaque unité commerciale sera intégrée comme base de calcul. N'entre pas dans ce champ d'interdiction, la création d'unités commerciales de moins de 400 m² de surface de plancher adossée à une activité de production existante et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

L'installation de commerces isolés de toute urbanisation commerciale ayant pour objectif de capter un flux automobile est interdite.

ARTICLE 9 - ZACOM ET ESPACES A VOCATION COMMERCIALE

Le SCOT définit les Zones d'Aménagement Commerciales (ZACOM) destinées à accueillir les commerces de plus de 1000 m² de surface de plancher. Pour la commune de Briec, la *ZACOM de proximité*, définie au règlement graphique, a la possibilité de se renouveler à surface équivalente (à la date d'approbation du SCOT), mais ne dispose pas de droit à construire supplémentaire. La surface maximale par unité commerciale est de 2 500 m². Les surfaces considérées sont les surfaces de plancher totales nécessaires à l'opération à l'exclusion des bureaux quand ils sont à l'étage.

En dehors de la ZACOM, le plan de zonage du présent PLU définit les espaces à vocation commerciale (secteurs U1c et 1A1c) pouvant accueillir des commerces de plus de 400 m² et de moins de 1 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE 10 – ZONES HUMIDES

« Les zones humides sont représentées au règlement graphique par un zonage spécifique Nzh, comprenant les éléments de l'inventaire des zones humides (cours d'eau, zones humides et boisements de rive). En application de l'article L.212-3 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, les drainages... ».

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du Code de l'Environnement et de ses textes d'application, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers ».

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements essentiels, et recouvre l'agglomération, les villages ou hameaux à dominante non agricole définis comme étant susceptibles de se développer.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la vocation des secteurs qui la composent :

1- **Le secteur UHa** correspond à un type d'urbanisation relativement dense, en ordre continu. Il correspond au centre ville et est destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

2- **Le secteur UHb** correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu. Il concerne le pourtour du centre-ville et est destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

3- **Le secteur UHc** correspond à un type d'urbanisation plus aéré, en ordre discontinu. Il concerne les extensions du bourg ainsi que des zones de construction moyennement dense et est destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

4- **Le secteur UHd** correspond à un type d'urbanisation aéré, en ordre discontinu. Il concerne les extensions de hameaux ainsi que des zones de construction peu dense dans l'espace rural et est destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

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

ARTICLE UH1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel et agricole ou l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de construction destinées à les abriter.
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- les caravanes et habitations légères de loisir ou le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois par an consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et les remises, et cas particuliers précisés à l'article UH2
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol,

ARTICLE UH2 – Occupation et utilisation du sol admises sous condition

Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif et s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

Les constructions affectées aux activités artisanales et commerciales, et entrepôts qui y sont liés, compatibles avec l'habitat.

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, soumis à autorisation préalable sur :

- le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les terrains sur lesquels se réalisent des constructions ou travaux régulièrement autorisés, dans ce dernier cas, le stationnement de caravane doit être motivé par des raisons d'ordre technique liées au déroulement du chantier de constructions ou de travaux.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH3 – Accès et voirie

1 – Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse (> 50m) doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire un demi-tour.

2 – Accès

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

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

ARTICLE UH4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable

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

Les nouvelles canalisations principales de distribution devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100mm utile, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Les préconisations du Zonage d'Assainissement devront être respectées.

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

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

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

b) Eaux pluviales

Les préconisations du Schéma Directeur des Eaux pluviales devront être respectées.

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3 – Branchement aux réseaux divers : énergie et télécommunication

Pour les constructions nouvelles, les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente. Elles seront à la charge du pétitionnaire qui devra préalablement s'informer auprès des distributeurs que les débits ou réseaux sont suffisants.

ARTICLE UH5 – Caractéristiques des terrains

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la superficie du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

ARTICLE UH6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Cas général

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées, avec un recul par rapport aux voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement future :

En secteur UHa : les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en limite des voies privées ouvertes à la circulation du public.

En secteur UHb : les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation du public.

En secteur UHc : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation du public.

En secteur UHd : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation du public.

Pour l'ensemble de la zone UH :

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

2 – Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la construction d'annexe et dépendances de moins de 15m² de surface de plancher, à l'exception des garages quelle que soit leur surface, un recul inférieur, compris entre 0 et 5 m, pourra être admis.
- Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies pourra être admis.
- Pour l'adaptation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes autorisées dans la zone qui ne satisferaient pas aux règles d'implantation précisées ci-avant, un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante pourra être admis, compris entre 0 et 10 m, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul préexistant.

Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à : 35 mètres en bordure, des routes départementales n°785, n°770, n°72 et n°61. Ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations. Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation ne pourra se faire qu'après l'accord du gestionnaire des routes départementales.

ARTICLE UH7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Cas général

- **En secteur Uha**, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

La construction en retrait par rapport aux limites latérales peut être autorisée sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite de voie ou emprise publique d'un mur de clôture d'une hauteur minimum de 2m, d'aspect harmonisé avec la construction projetée et les constructions adjacentes. Dans ce cas, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- **En secteurs Uhb et Uhc**, les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites latérales.

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

- **En secteur Uhd**, les constructions doivent respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour l'ensemble de la zone UH :

L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Les constructions préserveront un recul minimum de 15 m vis à vis des cours d'eau naturels.

2 – Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la construction d'annexe et dépendances de moins de 15m² de surface de plancher, à l'exception des garages quelle que soit leur surface, une implantation en limites séparatives pourra être admise. Un recul entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé ou imposé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il serait préférable de conserver pour des raisons d'environnement.

- Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport aux limites séparatives pourra être admis.
- Pour l'adaptation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes autorisées dans la zone qui ne satisferaient pas aux règles d'implantation précisées ci-avant, un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante, compris entre 0 et 10 m, pourra être admis.

ARTICLE UH8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UH9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UH10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, à l'acrotère ou à l'égout du toit, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée comme suit :

	Faitage	Acrotère ou égout du toit
UHa	14 m	9 m
UHb	14 m	9 m
UHc	9 m	7 m
UHd	9 m	7 m

Lorsque que le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées pour des considérations d'ordre technique ou architectural notamment :

- Pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales ;
- Pour la construction de bâtiment d'intérêt général lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

ARTICLE UH11 – Aspect extérieur

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

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les imitations de matériaux ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ne correspondant à aucune architecture traditionnelle locale ;
- Les matériaux de couverture ondulés pour les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune.

1 – Constructions à vocation d'habitat ou de bureaux

a) Les constructions d'inspiration traditionnelle devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celles-ci et seront caractérisées principalement par :

VOLUMES

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue. Les formes générales doivent être simples.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les soubassements, pignons, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments, ainsi que les murs de clôtures doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches.

TOITURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

b) Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture :

Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement par nature plus traditionnel ; intégration qui sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale et l'innovation énergétique, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

2 – Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, abris, etc. devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le paysage bâti et naturel environnant. Elles pourront s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale ou être d'expression contemporaine.

3 – Extensions des bâtiments existants

Les murs et toitures des extensions, des annexes et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les saillies, telles que balcons et perrons, doivent être soigneusement intégrées à la construction principale. Les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent respecter le caractère du bâti.

4 – Clôtures

Les murs de clôture en pierre et les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

a) Matériaux et aspect

1) Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain

- en site naturel prédominance de la végétation ;
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

2) Les clôtures peuvent être constituées par

- des talus arborés ;

- des murs en maçonnerie de moellons bruts hourdés à la chaux aérienne naturelle ou en maçonnerie de pierres sèches ;
- des murets ou murs bahuts de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées et d'extraction locale ; ces murets ou murs bahuts seront de faible hauteur ;
- des haies vives d'essences locales mélangées doublées ou non par des grillages noyés dans la végétation.

Sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé ;
- les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits ;
- les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;
- les panneaux PVC ;
- les grillages sans végétation et les brandes ;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.)

b) Hauteur

1) sur voies et marges de recul par rapport à la voie

- dans le cas de murets ou murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 0 m 80 ;
- les murets ou murs bahuts peuvent être surmontés d'un grillage à condition que la hauteur totale de la clôture ne soit pas supérieure à 1 m 20 ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés ou imposés en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 2,00 mètres de hauteur ;

2) sur limites séparatives

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder 1 m 50 sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.
- Par souci de respect à l'égard du tissu urbain environnant, un type de clôture particulière pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

ARTICLE UH12 – Aires de stationnement

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

1 Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu :

- a) Pour l'habitat collectif :
 - 1 place par logement (du studio au 3 pièces)
 - 2 places par logements (du 4 pièces et plus)
 - + 1 place banalisée pour 4 logements
- b) Pour l'habitat intermédiaire :
 - 1 place par logement
 - + 1 place banalisée pour 2 logements
- c) Pour l'habitat individuel hors opération d'habitat groupé :
 - 2 places par logement réalisées sur le lot
- d) Pour les opérations d'habitat groupé :
 - 2 places par logement dont 1 au moins sur le lot
 - + 1 place banalisée pour 4 logements
- e) Pour les foyers de personnes âgées (EHPAD)
 - 1 place pour 5 logements

2 Pour les constructions à usage d'activités, il sera prévu :

- a) pour les commerces de moins de 1 000m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :
 - pour les surfaces de moins de 150m² : aucune place n'est exigée.
 - pour les surfaces comprises entre 150m² et 500m² : 1 place pour 30m²
 - pour les surfaces comprises entre 500m² et 1 000m² : 1 place pour 15m²

- b) pour les commerces de plus de 1 000m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :
 - 1 place pour 15m² de surface de plancher.
- c) pour les bureaux et activités de services y compris bâtiments publics :
 - 1 place pour 40m² de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supplémentaires pourront être exigées.
- d) pour les établissements industriels ou artisanaux :
 - soit une place de stationnement pour 2 employés
 - soit une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher en prenant la norme la plus favorable au stationnement.
- e) Pour les hôtels et les restaurants :
 - Une place de stationnement par chambre jusqu'à 20 chambres
 - Au delà de 20 chambres, les places de stationnement seront déterminées en fonction de la capacité d'accueil et du type de fréquentation
 - Une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant avec une franchise de 100m²
Pour les hôtels-restaurant, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.
- f) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :
 - 1 place pour 2 lits.

3 Pour les constructions à usage d'équipement, il sera prévu :

- a) pour les établissements d'enseignement :
 - 1 place par classe pour les établissements du 1^{er} degré
 - 2 places par classe pour les établissements du 2nd degré
- b) pour les équipements sportifs et de loisirs :
 - Les capacités de stationnement doivent être prévues en fonction des emplois occupés et de la fréquentation de ces équipements.
- c) Pour les salles de spectacles, de réunions :
 - a) 1 place pour 5 personnes assises
- d) Pour les lieux de culte :
 - a) 1 place pour 15 personnes assises

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

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un terrain défini dans le permis de construire, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par les articles L.123.1-12 et L.332.7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti. Le traitement des plantations est précisé à l'article UH13.

Dans le cas de transformation, d'extension sans changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération, (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

La commune de Briec est labellisée « Petite Ville de demain ». L'objectif principal de la Commune est de dynamiser le commerce et la réhabilitation des logements anciens en centralité par la reprise et l'ouverture de commerces. Ces demandes génèrent des réhabilitations de logements anciens mais aussi de nouveaux commerces en hyper centre (Uha).

Dans ce cadre, il sera possible, après étude, de permettre une adaptation en matière de stationnement.

ARTICLE UH13 – Espaces libres et plantations

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

2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

3 – Cas général

Les talus non classés en espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du CU seront conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les talus et boisements devront être régulièrement entretenus.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées soit d'arbres de haute tige chaque fois que la disposition des lieux le permettra, soit d'espèces arbustives :

- a) Les arbres de haute tige devront être en nombre d'au moins un par 50 m² d'espace planté; les feuillus seront privilégiés chaque fois que les conditions écologiques et pédologiques le permettront.
- b) Les espèces arbustives devront être au nombre d'au moins 1 par 25 m² d'espace planté.

Les espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

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

Dans les secteurs Uhc et Uhd : un minimum de 25% de l'unité foncière doit être maintenu en espace de pleine terre.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH14 – Coefficient d'occupation du Sol

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UH15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UH16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF est une zone destinée à l'accueil exclusif des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Ces installations devront être conçues de façon à ne pas porter atteinte dommageable aux sites et paysages.

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

ARTICLE UF1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions de toute nature à l'exception de celles qui sont liées au fonctionnement du Service Public Ferroviaire ;

ARTICLE UF2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif et s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF3 – Accès et voirie

1 – Voirie

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

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

Les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2 – Accès

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

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

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

ARTICLE UF4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable

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

Les nouvelles canalisations principales de distributions devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100mm, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Les préconisations du Zonage d'Assainissement devront être respectées.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement des eaux usées :

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

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

Les constructions doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur. Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

Les préconisations du Schéma Directeur des Eaux pluviales devront être respectées.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement des eaux pluviales :

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3 – Branchement aux réseaux divers : énergie et télécommunication

Pour les constructions nouvelles, les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente. Elle sera à la charge du pétitionnaire qui devra préalablement s'informer auprès des distributeurs que les débits ou réseaux sont suffisants.

ARTICLE UF5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UF6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Cas général

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation du public.

2 – Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies pourra être admis.

Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à : 25 mètres en bordure, des routes départementales n°785, n°770, n°72 et n°61. Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation ne pourra se faire qu'après l'accord du gestionnaire des routes départementales.

ARTICLE UF7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Cas général

Dans le seul cas où la limite séparative constitue également une limite de zone, les constructions devront observer un recul de 5 mètres par rapport à cette limite.

ARTICLE UF8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UF9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UF10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UF11 – Aspect extérieur

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

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

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain;

- les couleurs de matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants;
- Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, abris, etc. devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le paysage bâti et naturel existant.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ainsi que les imitations de matériaux.
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune.

3 – Clôtures

a) clôtures sur voie :

Elles seront constituées de haies vives, qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 m noyé dans la végétation, monté sur poteaux métalliques, d'un aspect particulièrement soigné.

b) clôtures sur limites séparatives :

Elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 2 m doublé d'une haie vive.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

c) autorisation :

Le projet de clôture doit être étudié et présenté en même temps que le projet de construction auquel il se rapporte.

ARTICLE UF12 – Aires de stationnement

Des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité, ou à défaut en ce qui concerne le trafic voyageur, dans des parkings publics ou privés prévus à cet effet. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

ARTICLE UF13 – Espaces libres et plantations

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

2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

3 – Cas général

Les talus non classés en espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du CU seront également conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les talus et boisements devront être régulièrement entretenus.

Les marges d'isolement par rapport aux voies et autres zones à vocation agricole et naturelle, les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et de stockage seront paysagées et plantées soit d'arbres de haute tige chaque fois que la disposition des lieux le permettra, soit d'espèces arbustives adaptées afin de garantir le bon aspect des lieux.

Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

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

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF14 – Coefficient d'occupation du Sol

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UF15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UF16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI est une zone destinée à l'accueil d'activités économiques dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitation. La zone UI comprend une ZACOM de proximité destinées à accueillir les commerces de plus de 1000 m² de surface de plancher.

La zone UI compte :

1- **un secteur Ula**, situé à proximité de zones à vocation d'habitat, pour lequel la distance par rapport aux limites séparative et la hauteur des constructions est limitée.

2- **un secteur Ulc**, à vocation commerciale pouvant accueillir des activités commerciales de plus de 400 m² et de moins de 1000 m² de surface de plancher.

3- **un secteur Ulp**, situé dans le périmètre éloigné de protection de captage.

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

ARTICLE UI1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UI2,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- les caravanes et habitations légères de loisir,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de jeux et de sports,
- les parcs d'attractions ouverts au public.

En secteur Ulp, sont également interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles II.1.1 et II.1.3 de l'arrêté préfectoral n°98-1845 du 21 octobre 1998.

ARTICLE UI2 – Occupation et utilisation du sol admises sous condition

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas : 50 m²,

Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif et s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

Les installations de production d'énergies renouvelables et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation, sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques.

Est également autorisé dans la Zone d'Aménagement Commerciale (ZACOM) de proximité, la possibilité de se renouveler à surface équivalente (à la date d'approbation du SCOT), sans disposer de droit à construire supplémentaire. La surface maximale par unité commerciale est de 2 500 m². Les surfaces considérées sont les surfaces de plancher totales nécessaires à l'opération à l'exclusion des bureaux quand ils sont à l'étage.

Sont également autorisés en secteur Ulc, les commerces de plus de 400 m² et de moins de 1 000 m² de surface de plancher.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI3 – Accès et voirie

1 – Voirie

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

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

Les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2 – Accès

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

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

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

ARTICLE UI4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable

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

Les nouvelles canalisations principales de distributions devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100mm, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Les préconisations du Zonage d'Assainissement devront être respectées.

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

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

Les constructions doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur. Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

Les préconisations du Schéma Directeur des Eaux pluviales devront être respectées.

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3 – Branchement aux réseaux divers : énergie et télécommunication

Pour les constructions nouvelles, les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente. Elle sera à la charge du pétitionnaire qui devra préalablement s'informer auprès des distributeurs que les débits ou réseaux sont suffisants.

ARTICLE UI5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UI6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Cas général

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation du public.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

2 – Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la construction d'annexe et dépendances de moins de 15m² de surface de plancher, à l'exception des garages quelle que soit leur surface, un recul inférieur, compris entre 0 et 5 m, pourra être admis.
- Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies pourra être admis.

- Pour l'adaptation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes autorisées dans la zone qui ne satisferaient pas aux règles d'implantation précisées ci-avant, un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante pourra être admis, compris entre 0 et 10 m, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul préexistant.

Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à : 35 mètres en bordure, des routes départementales n°785, n°770, n°72 et n°61. Ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations. Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation ne pourra se faire qu'après l'accord du gestionnaire des routes départementales.

En sus et nonobstant les dispositions ci-dessus du présent article, il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés, l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'applique (Voie concernée : RN 165).

ARTICLE UI7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Cas général

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

Afin de réduire les risques et les nuisances vis à vis des riverains de la zone UI, une marge d'isolement plus importante, comprise entre 0 et 5 m, pourra être imposée lorsque les limites séparatives jouxtent une zone urbaine à vocation d'habitat ou une zone naturelle de construction isolée existante à vocation d'habitat.

En secteur U1a, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les constructions préserveront un recul minimum de 15 m vis à vis des cours d'eau naturels.

2 – Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la construction d'annexe et dépendances de moins de 15m² de surface de plancher, à l'exception des garages quelle que soit leur surface, une implantation en limites séparatives pourra être admise. Un recul entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé ou imposé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il serait préférable de conserver pour des raisons d'environnement.
- Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport aux limites séparatives pourra être admis.
- Pour l'adaptation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes autorisées dans la zone qui ne satisferaient pas aux règles d'implantation précisées ci-avant, un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante pourra être admis, compris entre 0 et 10 m, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul préexistant.
- Pour les constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières : les constructions situées ou non sur le domaine public routier, notamment les stations services, les équipements implantés sur les aires de repos le long des autoroutes, tel que les restaurants ou les hôtels, un recul inférieur, compris entre 0 et 3 m pourra être admis.

ARTICLE UI8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UI9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UI10 – Hauteur maximale des constructions

1 – Cas général

La hauteur des constructions doit être compatible avec l'environnement naturel ou bâti.

2 – Cas particuliers

- **En secteur U1a**, la hauteur des constructions est limitée à 10m au faîtage, par rapport au sol naturel avant travaux.

ARTICLE UI11 – Aspect extérieur

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

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

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs de matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, abris, etc. devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le paysage bâti et naturel existant.

Il s'agira d'organiser harmonieusement la transition entre espaces à vocation principale d'habitat et espaces à vocation d'activités, sans nuire à l'interpénétration des formes urbaines et à la mixité fonctionnelle.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ainsi que les imitations de matériaux.
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune.

Clôtures

a) clôtures sur voie :

Elles seront constituées de haies vives, qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 m noyé dans la végétation, monté sur poteaux métalliques, d'un aspect particulièrement soigné.

b) clôtures sur limites séparatives :

Elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 2 m doublé d'une haie vive.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

c) autorisation :

Le projet de clôture doit être étudié et présenté en même temps que le projet de construction auquel il se rapporte.

ARTICLE UI12 – Aires de stationnement

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

En particulier pour les catégories ci-dessous est exigé au minimum :

- a) pour les commerces de moins de 1 000m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :
 - pour les surfaces comprises entre 0 et 500m² : 1 place pour 30m²
 - pour les surfaces comprises entre 500m² et 1 000m² : 1 place pour 15m²
- b) pour les commerces de plus de 1 000m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :
 - 1 place pour 15m² de surface de plancher.
- c) pour les bureaux et activités de service y compris bâtiments publics :
 - 1 place pour 40m² de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supplémentaires pourront être exigées.
- d) pour les établissements industriels ou artisanaux :
 - 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher
- e) pour les hôtels et les restaurants :
 - Une place de stationnement par chambre jusqu'à 20 chambres
 - Au delà de 20 chambres, les places de stationnement seront déterminées en fonction de la capacité d'accueil et du type de fréquentation
 - Une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant avec une franchise de 100m²
 - Pour les hôtels-restaurant, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un terrain défini dans le permis de construire, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par les articles L.123.1-12 et L.332.7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti. Le traitement des plantations est précisé à l'article UI13.

Dans le cas de transformation, d'extension sans changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération, (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement mutualisé. Les normes précitées peuvent être réduites sous réserve que celui-ci corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

ARTICLE UI13 – Espaces libres et plantations

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

2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

3 – Cas général

Les talus non classés en espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du CU seront également conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les talus et boisements devront être régulièrement entretenus.

Les marges d'isolement par rapport aux voies et autres zones à vocation d'habitat, les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et de stockage seront paysagées et plantées soit d'arbres de haute tige chaque fois que la disposition des lieux le permettra, soit d'espèces arbustives adaptées afin de garantir le bon aspect des lieux :

- Les arbres de haute tige devront être en nombre d'au moins un par 50 m² d'espace planté; les feuillus seront privilégiés chaque fois que les conditions écologiques et pédologiques le permettront.

Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

La surface d'espaces verts ne pourra être inférieure à 20% de la surface du terrain.

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

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI14 – Coefficient d'occupation du Sol

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UI15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UI16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est une zone destinée à l'accueil exclusif des installations sportives et de loisirs.

Ces installations doivent être conçues de façon à ne pas porter atteinte dommageable aux sites et paysages.

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

ARTICLE UL1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions de toute nature à l'exception de celles qui sont liées au fonctionnement des installations sportives et de loisirs ;

ARTICLE UL2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif et s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL3 – Accès et voirie

1 – Voirie

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

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

Les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2 – Accès

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

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

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

ARTICLE UL4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable

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

Les nouvelles canalisations principales de distributions devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100mm, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Les préconisations du Zonage d'Assainissement devront être respectées.

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

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

Les constructions doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur. Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

Les préconisations du Schéma Directeur des Eaux pluviales devront être respectées.

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3 – Branchement aux réseaux divers : énergie et télécommunication

Pour les constructions nouvelles, les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente. Elle sera à la charge du pétitionnaire qui devra préalablement s'informer auprès des distributeurs que les débits ou réseaux sont suffisants.

ARTICLE UL5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UL6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Cas général

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation du public.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

2 – Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la construction d'annexe et dépendances de moins de 15m² de surface de plancher, à l'exception des garages quelle que soit leur surface, un recul inférieur, compris entre 0 et 5 m, pourra être admis.
- Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies pourra être admis.
- Pour l'adaptation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes autorisées dans la zone qui ne satisferaient pas aux règles d'implantation précisées ci-avant, un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante pourra être admis, compris entre 0 et 10m, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul préexistant.

Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à : 25 mètres en bordure, des routes départementales n°785, n°770, n°72 et n°61. Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation ne pourra se faire qu'après l'accord du gestionnaire des routes départementales.

ARTICLE UL7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Cas général

Dans le seul cas où la limite séparative constitue également une limite de zone, les constructions devront observer un recul de 5 mètres par rapport à cette limite.

2 – Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la modification, l'extension ou le réaménagement des constructions et des types d'occupation du sol préexistants interdits dans la zone, dans le seul cas où la limite séparative constitue également une limite de zone, un recul inférieur, compris entre 0 et 5m, par rapport aux limites séparatives pourra être admis.

ARTICLE UL8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UL9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UL10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UL11 – Aspect extérieur

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

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

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain;
- les couleurs de matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants;
- Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, abris, etc. devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le paysage bâti et naturel existant.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ainsi que les imitations de matériaux.
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune.

Clôtures

a) clôtures sur voie :

Elles seront constituées de haies vives, qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 m noyé dans la végétation, monté sur poteaux métalliques, d'un aspect particulièrement soigné.

b) clôtures sur limites séparatives :

Elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 2 m doublé d'une haie vive.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

c) autorisation :

Le projet de clôture doit être étudié et présenté en même temps que le projet de construction auquel il se rapporte.

ARTICLE UL12 – Aires de stationnement

Des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité, ou à défaut en ce qui concerne le trafic voyageur, dans des parkings publics ou privés prévus à cet effet. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un terrain défini dans le permis de construire, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par les articles L.123.1-12 et L.332.7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti. Le traitement des plantations est précisé à l'article UL13.

Dans le cas de transformation, d'extension sans changement d'affectation des constructions existantes interdites dans la zone, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération, (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

ARTICLE UL13 – Espaces libres et plantations

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

2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

3 – Cas général

Les talus non classés en espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du CU seront également conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les talus et boisements devront être régulièrement entretenus.

Les marges d'isolement par rapport aux voies et autres zones à vocation agricole et naturelle, les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et de stockage seront paysagées et plantées soit d'arbres de haute tige chaque fois que la disposition des lieux le permettra, soit d'espèces arbustives adaptées afin de garantir le bon aspect des lieux.

Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

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

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL14 – Coefficient d'occupation du Sol

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UL15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UL16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUH est une zone équipée, destinée à l'urbanisation à court terme à vocation d'habitat et d'accueil des seules activités compatibles avec l'habitat.

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

ARTICLE 1AUH1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel et agricole ou l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de construction destinées à les abriter.
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- les caravanes et habitations légères de loisir ou le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois par an consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et les remises,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.

ARTICLE 1AUH2 – Occupation et utilisation du sol admises sous condition

Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif et s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

Les constructions affectées aux activités artisanales et commerciales, et entrepôts qui y sont liés, compatibles avec l'habitat.

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, soumis à autorisation préalable sur :

- le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les terrains sur lesquels se réalisent des constructions ou travaux régulièrement autorisés, dans ce dernier cas, le stationnement de caravane doit être motivé par des raisons d'ordre technique liées au déroulement du chantier de constructions ou de travaux.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH3 – Accès et voirie

1 – Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse (> 50m) doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire un demi-tour.

2 – Accès

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

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

ARTICLE 1AUH4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable

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

Les nouvelles canalisations principales de distribution devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100mm utile, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Les préconisations du Zonage d'Assainissement devront être respectées.

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

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

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

b) Eaux pluviales

Les préconisations du Schéma Directeur des Eaux pluviales devront être respectées.

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3 – Branchement aux réseaux divers : énergie et télécommunication

Pour les constructions nouvelles, les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente. Elle sera à la charge du pétitionnaire qui devra préalablement s'informer auprès des distributeurs que les débits ou réseaux sont suffisants.

ARTICLE 1AUH5 – Caractéristiques des terrains

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la superficie du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

ARTICLE 1AUH6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Cas général

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation du public.

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

2 – Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la construction d'annexe et dépendances de moins de 15m² de surface de plancher, à l'exception des garages quelle que soit leur surface, un recul inférieur, compris entre 0 et 5 m, pourra être admis.
- Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies pourra être admis.
- Pour l'adaptation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes autorisées dans la zone qui ne satisferaient pas aux règles d'implantation précisées ci-avant, un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante pourra être admis, compris entre 0 et 10 m, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul préexistant.

Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à : 35 mètres en bordure, des routes départementales n°785, n°770, n°72 et n°61. Ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations. Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation ne pourra se faire qu'après l'accord du gestionnaire des routes départementales.

ARTICLE 1AUH7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Cas général

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites latérales.

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

L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Les constructions préserveront un recul minimum de 15 m vis à vis des cours d'eau naturels.

2 – Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la construction d'annexe et dépendances de moins de 15m² de surface de plancher, à l'exception des garages quelle que soit leur surface, une implantation en limites séparatives pourra être admise. Un recul entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé ou imposé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il serait préférable de conserver pour des raisons d'environnement.
- Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport aux limites séparatives pourra être admis.
- Pour l'adaptation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes autorisées dans la zone qui ne satisferaient pas aux règles d'implantation précisées ci-avant, un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante, compris entre 0 et 10 m, pourra être admis.

ARTICLE 1AUH8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, à l'acrotère ou à l'égout du toit, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée comme suit :

	Faitage	Acrotère ou égout du toit
1AUH	9 m	7 m

Lorsque que le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées pour des considérations d'ordre technique ou architectural notamment :

- Pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales ;
- Pour la construction de bâtiment d'intérêt général lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

ARTICLE 1AUH11 – Aspect extérieur

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

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les imitations de matériaux ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ne correspondant à aucune architecture traditionnelle locale ;
- Les matériaux de couverture ondulés pour les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune.

1 – Constructions à vocation d'habitat ou de bureaux

a) Les constructions d'inspiration traditionnelle devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celles-ci et seront caractérisées principalement par :

VOLUMES

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue. Les formes générales doivent être simples.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les soubassements, pignons, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments, ainsi que les murs de clôtures doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches.

TOITURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

b) Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture :

Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement par nature plus traditionnel ; intégration qui sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale et l'innovation énergétique, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

2 – Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, abris, etc. devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le paysage bâti et naturel environnant. Elles pourront s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale ou être d'expression contemporaine.

3 – Extensions des bâtiments existants

Les murs et toitures des extensions, des annexes et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les saillies, telles que balcons et perrons, doivent être soigneusement intégrées à la construction principale. Les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent respecter le caractère du bâti.

4 – Clôtures

Les murs de clôture en pierre et les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

a) Matériaux et aspect :

1) Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain

- en site naturel prédominance de la végétation ;
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

2) Les clôtures peuvent être constituées par :

- des talus arborés ;
- des murs en maçonnerie de moellons bruts hourdés à la chaux aérienne naturelle ou en maçonnerie de pierres sèches ;
- des murets ou murs bahuts de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées et d'extraction locale ; ces murets ou murs bahuts seront de faible hauteur ;
- des haies vives d'essences locales mélangées doublées ou non par des grillages noyés dans la végétation.

Sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé ;
- les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits ;
- les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;
- les panneaux PVC ;
- les grillages sans végétation et les brandes ;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.)

b) Hauteur :

1) sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- dans le cas de murets ou murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 0 m 80 ;
- les murets ou murs bahuts peuvent être surmontés d'un grillage à condition que la hauteur totale de la clôture ne soit pas supérieure à 1 m 20 ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés ou imposés en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 2,00 mètres de hauteur ;

2) sur limites séparatives

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder 1 m 50 sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.
- Par souci de respect à l'égard du tissu urbain environnant, un type de clôture particulière pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

ARTICLE 1AUH12 – Aires de stationnement

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

1 Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu :

- #### a) Pour l'habitat collectif :
- 1 place par logement (du studio au 3 pièces)
 - 2 places par logements (du 4 pièces et plus)
 - + 1 place banalisée pour 4 logements

- b) Pour l'habitat intermédiaire :
 - 1 place par logement
 - + 1 place banalisée pour 2 logements
- c) Pour l'habitat individuel hors opération d'habitat groupé :
 - 2 places par logement réalisées sur le lot
- d) Pour les opérations d'habitat groupé :
 - 2 places par logement dont 1 au moins sur le lot
 - + 1 place banalisée pour 4 logements
- e) Pour les foyers de personnes âgées (EHPAD)
 - 1 place pour 5 logements

2 Pour les constructions à usage d'activités, il sera prévu :

- a) pour les commerces de moins de 1 000m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :
 - pour les surfaces de moins de 150m² : aucune place n'est exigée.
 - pour les surfaces comprises entre 150m² et 500m² : 1 place pour 30m²
 - pour les surfaces comprises entre 500m² et 1 000m² : 1 place pour 15m²
- b) pour les commerces de plus de 1 000m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :
 - 1 place pour 10m² de surface de plancher.
- c) pour les bureaux et activités de services y compris bâtiments publics :
 - 1 place pour 40m² de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supplémentaires pourront être exigées.
- d) pour les établissements industriels ou artisanaux :
 - soit une place de stationnement pour 2 employés
 - soit une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher en prenant la norme la plus favorable au stationnement.
- e) Pour les hôtels et les restaurants :
 - Une place de stationnement par chambre jusqu'à 20 chambres
 - Au delà de 20 chambres, les places de stationnement seront déterminées en fonction de la capacité d'accueil et du type de fréquentation
 - Une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant avec une franchise de 100m²
Pour les hôtels-restaurant, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.
- f) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :
 - 1 place pour 2 lits.

3 Pour les constructions à usage d'équipement, il sera prévu :

- a) pour les établissements d'enseignement :
 - 1 place par classe pour les établissements du 1^{er} degré
 - 2 places par classe pour les établissements du 2nd degré
- b) pour les équipements sportifs et de loisirs :
 - Les capacités de stationnement doivent être prévues en fonction des emplois occupés et de la fréquentation de ces équipements.
- c) Pour les salles de spectacles, de réunions :
 - 1 place pour 5 personnes assises
- d) Pour les lieux de culte :
 - 1 place pour 15 personnes assises

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

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un terrain défini dans le permis de construire, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par les articles L.123.1-12 et L.332.7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti. Le traitement des plantations est précisé à l'article 1AUH13.

Dans le cas de transformation, d'extension sans changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération, (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

ARTICLE 1AUH13 – Espaces libres et plantations

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

2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

3 – Cas général

Les talus non classés en espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du CU seront conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les talus et boisements devront être régulièrement entretenus.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées soit d'arbres de haute tige chaque fois que la disposition des lieux le permettra, soit d'espèces arbustives :

- a) Les arbres de haute tige devront être en nombre d'au moins un par 50 m² d'espace planté; les feuillus seront privilégiés chaque fois que les conditions écologiques et pédologiques le permettront.
- b) Les espèces arbustives devront être au nombre d'au moins 1 par 25 m² d'espace planté.

Les espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

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

Un minimum de 25% de l'unité foncière doit être maintenu en espace de pleine terre.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH14 – Coefficient d'occupation du Sol

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AUH15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUI est une zone équipée, destinée à l'urbanisation à court terme, à vocation d'accueil d'activités économiques.

La zone 1AUI compte :

1- **un secteur 1AUIa**, situé à proximité de zones à vocation d'habitat, pour lequel la distance par rapport aux limites séparative et la hauteur des constructions est limitée.

2- **un secteur 1AUIc**, à vocation commerciale pouvant accueillir des activités commerciales de plus de 400 m² et de moins de 1000 m² de surface de plancher, et pour lequel la hauteur des constructions est limitée.

3- **un secteur 1AUIp**, situé dans le périmètre éloigné de protection de captage.

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

ARTICLE 1AUI1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUI2,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- les caravanes et habitations légères de loisir,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de jeux et de sports,
- les parcs d'attractions ouverts au public.

En secteur 1AUIp, sont également interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles II.1.1 et II.1.3 de l'arrêté préfectoral n°98-1845 du 21 octobre 1998.

ARTICLE 1AUI2 – Occupation et utilisation du sol admises sous condition

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas : 50 m²,

Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif et s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

Sont également autorisés en secteur 1AUIc, les commerces de plus de 400 m² et de moins de 1 000m² de surface de plancher.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI3 – Accès et voirie

1 – Voirie

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

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

Les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2 – Accès

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

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

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

ARTICLE 1AUI4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable

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

Les nouvelles canalisations principales de distributions devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100mm, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Les préconisations du Zonage d'Assainissement devront être respectées.

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

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

Les constructions doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur. Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

Les préconisations du Schéma Directeur des Eaux pluviales devront être respectées.

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3 – Branchement aux réseaux divers : énergie et télécommunication

Pour les constructions nouvelles, les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente. Elle sera à la charge du pétitionnaire qui devra préalablement s'informer auprès des distributeurs que les débits ou réseaux sont suffisants.

ARTICLE 1AUI5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 1AUI6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Cas général

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation du public.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

2 – Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la construction d'annexe et dépendances de moins de 15m² de surface de plancher, à l'exception des garages quelle que soit leur surface, un recul inférieur, compris entre 0 et 5 m, pourra être admis.
- Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies pourra être admis.
- Pour l'adaptation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes autorisées dans la zone qui ne satisferaient pas aux règles d'implantation précisées ci-avant, un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante pourra être admis, compris entre 0 et 10 m, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul préexistant.

Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à : 35 mètres en bordure, des routes départementales n°785, n°770, n°72 et n°61. Ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations. Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation ne pourra se faire qu'après l'accord du gestionnaire des routes départementales.

ARTICLE 1AUI7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Cas général

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

Afin de réduire les risques et les nuisances vis à vis des riverains de la zone 1AUI, une marge d'isolement plus importante, comprise entre 0 et 5 m, pourra être imposée lorsque les limites séparatives jouxtent une zone urbaine à vocation d'habitat ou une zone naturelle de construction isolée existante à vocation d'habitat.

En secteur 1AUIa, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les constructions préserveront un recul minimum de 15 m vis à vis des cours d'eau naturels.

2 – Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la construction d'annexe et dépendances de moins de 15m² de surface de plancher, à l'exception des garages quelle que soit leur surface, une implantation en limites séparatives pourra être admise. Un recul entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé ou imposé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il serait préférable de conserver pour des raisons d'environnement.
- Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport aux limites séparatives pourra être admis.
- Pour l'adaptation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes autorisées dans la zone qui ne satisferaient pas aux règles d'implantation précisées ci-avant, un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante pourra être admis, compris entre 0 et 10 m, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul préexistant.
- Pour les constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières : les constructions situées ou non sur le domaine public routier, notamment les stations services, les équipements implantés sur les aires de repos le long des autoroutes, tel que les restaurants ou les hôtels, un recul inférieur, compris entre 0 et 3 m, pourra être admis.

ARTICLE 1AUI8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 1AUI9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 1AUI10 – Hauteur maximale des constructions

1 – Cas général

La hauteur des constructions doit être compatible avec l'environnement naturel ou bâti.

2 – Cas particuliers

- **En secteurs 1AUIa et 1AUIc**, la hauteur des constructions est limitée à 10m au faîtiage, par rapport au sol naturel avant travaux.

ARTICLE 1AUI11 – Aspect extérieur

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

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

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain;
- les couleurs de matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants;
- Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, abris, etc. devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le paysage bâti et naturel existant.

Il s'agira d'organiser harmonieusement la transition entre espaces à vocation principale d'habitat et espaces à vocation d'activités, sans nuire à l'interpénétration des formes urbaines et à la mixité fonctionnelle.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ainsi que les imitations de matériaux.
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune.

Clôtures

a) clôtures sur voie :

Elles seront constituées de haies vives, qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 m noyé dans la végétation, monté sur poteaux métalliques, d'un aspect particulièrement soigné.

b) clôtures sur limites séparatives :

Elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 2 m doublé d'une haie vive.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

c) autorisation :

Le projet de clôture doit être étudié et présenté en même temps que le projet de construction auquel il se rapporte.

ARTICLE 1AUI12 – Aires de stationnement

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

En particulier pour les catégories ci-dessous est exigé au minimum :

- a) pour les commerces de moins de 1 000m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :
 - pour les surfaces comprises entre 0 et 500m² : 1 place pour 30m²
 - pour les surfaces comprises entre 500m² et 1 000m² : 1 place pour 15m²
- b) pour les commerces de plus de 1 000m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :
 - 1 place pour 10m² de surface de plancher.
- c) pour les bureaux et activités de service y compris bâtiments publics :
 - 1 place pour 40m² de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supplémentaires pourront être exigées.
- d) pour les établissements industriels ou artisanaux :
 - 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher
- e) pour les hôtels et les restaurants :

- Une place de stationnement par chambre jusqu'à 20 chambres
- Au delà de 20 chambres, les places de stationnement seront déterminées en fonction de la capacité d'accueil et du type de fréquentation
- Une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant avec une franchise de 100m²
- Pour les hôtels-restaurant, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un terrain défini dans le permis de construire, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par les articles L.123.1-12 et L.332.7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti. Le traitement des plantations est précisé à l'article U113.

Dans le cas de transformation, d'extension sans changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération, (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement mutualisé. Les normes précitées peuvent être réduites sous réserve que celui-ci corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

ARTICLE 1AU13 – Espaces libres et plantations

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

2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

3 – Cas général

Les talus non classés en espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du CU seront également conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les talus et boisements devront être régulièrement entretenus.

Les marges d'isolement par rapport aux voies et autres zones à vocation d'habitat, les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et de stockage seront paysagées et plantées soit d'arbres de haute tige chaque fois que la disposition des lieux le permettra, soit d'espèces arbustives adaptées afin de garantir le bon aspect des lieux :

- Les arbres de haute tige devront être en nombre d'au moins un par 50 m² d'espace planté; les feuillus seront privilégiés chaque fois que les conditions écologiques et pédologiques le permettront.

Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

La surface d'espaces verts ne pourra être inférieure à 20% de la surface du terrain.

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

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI14 – Coefficient d'occupation du Sol

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AUI15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 1AUI16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUH

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation à long terme. Cette zone est destinée essentiellement à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

Dans l'immédiat, cette zone est protégée de toute implantation susceptible de nuire à son aménagement futur, l'usage agricole actuel du sol pouvant continuer à s'exercer. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE 2AUH1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AUH2

Sont également interdits :

- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non ;
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergement léger de loisirs ;

ARTICLE 2AUH2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné :

- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif et s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le cas d'occupations et utilisations du sol admises à l'article 2AUH2, il sera fait application des dispositions définies dans les articles 1AUH3 à 1AUH14

ARTICLE 2AUH3 – Accès et voirie

Non réglementé.

ARTICLE 2AUH4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

ARTICLE 2AUH5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 2AUH6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles peuvent être édifiées soit en recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publique ou aux voies privées ouvertes à la circulation du public, soit à l'alignement.

ARTICLE 2AUH7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles peuvent être édifiées soit en recul de 5 m par rapport aux limites séparatives soit à l'alignement.

ARTICLE 2AUH8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AUH9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 2AUH10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AUH11 – Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AUH12 – Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE 2AUH13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUH14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 2AUH15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 2AUH16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUI

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation à long terme. Cette zone est destinée essentiellement à l'accueil d'activités économiques.

Dans l'immédiat, cette zone est protégée de toute implantation susceptible de nuire à son aménagement futur, l'usage agricole actuel du sol pouvant continuer à s'exercer. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE 2AUI1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AUI2

ARTICLE 2AUI2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif et s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUI3 – Accès et voirie

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles peuvent être édifiées soit en recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies privées ouvertes à la circulation du public, soit à l'alignement.

ARTICLE 2AUI7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles peuvent être édifiées soit en recul de 5 m par rapport aux limites séparatives soit à l'alignement.

ARTICLE 2AUI8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI11 – Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI12 – Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUI14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 2AUI15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à la préservation et au développement des activités agricoles, sylvicoles ou extractives, et où sont admis des constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

La zone A comporte plusieurs secteurs :

1- Le secteur Ah, qui concerne les constructions existantes isolées à vocation d'habitat situées à moins de 100 m d'une exploitation agricole.

2- Le secteur Ar, qui concerne les constructions existantes isolées à vocation d'habitat et d'activités économiques non agricoles situées à plus de 100 m d'une exploitation agricole.

3- Le secteur Ap, situé dans le périmètre éloigné de protection de captage.

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

ARTICLE A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article A2.

En secteur Ap, sont également interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles II.1.1 et II.1.3 de l'arrêté préfectoral n°98-1845 du 21 octobre 1998, et des arrêtés préfectoraux du 16 novembre 2000 et du 17 juin 2004 concernant les établissements de protection des ouvrages de captage.

ARTICLE A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- 1 Les constructions et installations à usage d'activité strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ainsi que leur extension, adaptation ou réhabilitation ;
- 2 Les constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation ;
 - que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, soit sur le siège d'exploitation en continuité avec celui-ci, soit dans le cadre d'un ensemble bâti habité existant (hameau, écart) situé à une distance que peuvent justifier les nécessités de l'exploitation agricole ;

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

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

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de l'exploitation agricole.

- 3 La rénovation et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations autorisées dans la zone dans la mesure où cette extension ne nuit pas à l'exploitation agricole, qu'elle s'effectue en continuité avec le corps principal, et que la surface de plancher ne dépasse pas 30% de la

surface de plancher préexistante ou 30 m² de surface de plancher nouvelle créée, en prenant la norme la plus favorable, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de son extension ne dépasse pas 260m² une fois tous les dix ans ou une fois sur la durée du PLU.

- 4 Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²) ;
- 5 Les installations, le changement de destination et la rénovation des bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aire naturelle de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrées à leur environnement.
- 6 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 7 Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 8 Les travaux d'exhaussements et d'affouillements de sols nécessaires à la constitution des réserves à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface ;
- 9 Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, accueil, sanitaires ou attenant à l'un des bâtiments de l'exploitation) à l'exclusion de toute structure d'hébergement en continuité ou à proximité du bâti existant. L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
- 10 Le changement de destination et la rénovation des bâtiments agricoles anciens d'intérêt architectural ou patrimonial conservés pour l'essentiel et identifiés au plan de zonage, dans la mesure où ce changement ne nuit pas à l'exploitation agricole.

En secteur Ah, sont également admis les aménagements suivants :

- la rénovation sans changement de destination des bâtiments vides ou des anciennes habitations présentant un intérêt patrimonial ou architectural sous réserve :
 - qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
 - qu'ils s'insèrent dans l'environnement et qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- L'extension mesurée d'un bâtiment à usage d'habitation sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 30% de la surface de plancher préexistante ou 30 m² de surface de plancher nouvelle créée, en prenant la norme la plus favorable, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de son extension ne dépasse pas 260m² une fois tous les dix ans ou une fois sur la durée du PLU.

En secteur Ar, sont également admis les aménagements suivants :

- la rénovation ou le changement de destination des bâtiments vides ou des anciennes habitations présentant un intérêt patrimonial ou architectural sous réserve :
 - qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
 - qu'ils s'insèrent dans l'environnement et qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- l'extension mesurée et l'adaptation des constructions existantes à vocation d'activités, sous réserve que les aménagements n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver les risques et les nuisances et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone. La surface de plancher créée sera limitée à 30% de

la surface de plancher existante, dans la limite de 500m² de surface de plancher une fois tous les dix ans ou une fois sur la durée du PLU.

- L'extension mesurée d'un bâtiment à usage d'habitation sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 30% de la surface de plancher préexistante ou 30 m² de surface de plancher nouvelle créée, en prenant la norme la plus favorable, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de son extension ne dépasse pas 260m² une fois tous les dix ans ou une fois sur la durée du PLU.
- la construction de dépendance dans la limite de 30m² de surface de plancher.

En secteur Ap, sont uniquement admis sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique et ne nuisant pas à la protection des prises d'eau de Lanvern, de Goulitquer et de Kergren, les installations et ouvrages inhérents au prélèvement d'eau.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – Accès et voirie

1 – Voirie

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

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

Les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2 – Accès

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

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

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

ARTICLE A4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau ou à défaut apporter les éléments d'une possibilité de raccordement à un réseau privé.

Les nouvelles canalisations principales de distributions devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100mm, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

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

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

Les constructions doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur. Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3 – Branchement aux réseaux divers : énergie et télécommunication

Pour les constructions nouvelles, les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente. Elle sera à la charge du pétitionnaire qui devra préalablement s'informer auprès des distributeurs que les débits ou réseaux sont suffisants.

ARTICLES A5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLES A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Cas général

- **Les constructions à usage d'activité** doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation du public.
- **Les constructions à usage d'habitation** doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation du public.

Toutefois, l'implantation ou l'extension de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect, sans toutefois que recul puisse être inférieur à 2 m 50 des voies et emprises publiques, notamment pour des raisons de sécurité.

2 – Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies pourra être admis.
- Pour l'adaptation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes autorisées dans la zone qui ne satisferaient pas aux règles d'implantation précisées ci-avant, un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante pourra être admis, compris entre 0 et 10 m, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul préexistant.

Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à : 35 mètres en bordure, des routes départementales n°785, n°770, n°72 et n°61. Ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations. Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation ne pourra se faire qu'après l'accord du gestionnaire des routes départementales.

En sus et nonobstant les dispositions ci-dessus du présent article, il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés, l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'applique (Voie concernée : RN 165).

ARTICLE A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Cas général

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

Toutefois, l'implantation ou l'extension de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect, sans toutefois que la marge d'isolement puisse être inférieure à 3 m des limites séparatives.

Les constructions préserveront un recul minimum de 30 m vis à vis des cours d'eau naturels.

2 – Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport aux limites séparatives pourra être admis.
- Pour l'adaptation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes autorisées dans la zone qui ne satisferaient pas aux règles d'implantation précisées ci-avant, un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante pourra être admis, compris entre 0 et 10 m, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul préexistant.

ARTICLE A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et d'activités économiques non agricoles, mesurée au faîtiage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 8 mètres.

Sauf raisons techniques contraires, la hauteur maximale des constructions à usage agricole, mesurée au faîtiage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 12 mètres.

ARTICLE A11 – Aspect extérieur des constructions

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

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

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain;
- les couleurs de matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants;
- Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, abris, etc. devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le paysage bâti et naturel existant.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ainsi que les imitations de matériaux.
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune.

Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation :

a) clôtures sur voie :

Elles seront constituées de haies vives, qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 m noyé dans la végétation, monté sur poteaux métalliques, d'un aspect particulièrement soigné.

b) clôtures sur limites séparatives :

Elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 2 m doublé d'une haie vive.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

c) autorisation :

Le projet de clôture doit être étudié et présenté en même temps que le projet de construction auquel il se rapporte.

ARTICLE A12 – Aire de stationnement

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

La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti. Le traitement des plantations est précisé à l'article A13.

ARTICLE A13 – Espaces libres et plantations

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

2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

3 – Cas général

Les talus non classés en espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du CU seront également conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les talus et boisements devront être régulièrement entretenus.

Les marges d'isolement par rapport aux voies, les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et de stockage seront paysagées et plantées soit d'arbres de haute tige chaque fois que la disposition des lieux le permettra, soit d'espèces arbustives adaptées afin de garantir le bon aspect des lieux. Les feuillus seront privilégiés chaque fois que les conditions écologiques et pédologiques le permettront.

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

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – Coefficient d'occupation du Sol

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE A15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N constitue un espace naturel qu'il convient de préserver en raison de la qualité des paysages ou du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible en règle générale.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

1- Le secteur Nd qui concerne les espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue.

2- Le secteur Np situé dans le périmètre éloigné de protection de captage.

3- Le secteur Nr qui concerne les constructions existantes isolées à vocation d'habitat et d'activités économiques non agricoles situées à plus de 100 m d'une exploitation agricole.

4- Le secteur Nrp qui concerne les constructions existantes isolées à vocation d'habitat situées dans le périmètre éloigné de protection de captage.

5- le secteur Nzh qui constitue un espace naturel couvrant les zones humides, qu'il convient de préserver en raison de leur sensibilité écologique.

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

ARTICLE N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article N2

En secteurs Np et Nrp, sont également interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles II.1.1 et II.1.3 de l'arrêté préfectoral n°98-1845 du 21 octobre 1998, et des arrêtés préfectoraux du 16 novembre 2000 et du 17 juin 2004 concernant les établissements de protection des ouvrages de captage.

ARTICLE N2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En secteurs Nd :

Sont admises, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, telles que :

- les équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance, le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère naturel des lieux ;
- les travaux ou aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques ;

En secteur Np :

- Sont uniquement admis, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique et ne nuisant pas à la protection des prises d'eau de Lanvern, de Goulitquer et de Kergren, les installations et ouvrages inhérents au prélèvement d'eau.

En secteur Nr, sont admis les aménagements suivants :

- la rénovation ou le changement de destination des bâtiments vides ou des anciennes habitations présentant un intérêt patrimonial ou architectural sous réserve :
 - qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
 - qu'ils s'insèrent dans l'environnement et qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- l'extension mesurée et l'adaptation des constructions existantes à vocation d'activités, sous réserve que les aménagements n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver les risques et les nuisances et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone. La surface de plancher créée sera limitée à 30% de la surface de plancher existante, dans la limite de 500m² de surface de plancher une fois tous les dix ans ou une fois sur la durée du PLU.
- L'extension mesurée d'un bâtiment à usage d'habitation sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 30% de la surface de plancher préexistante ou 30 m² de surface de plancher nouvelle créée, en prenant la norme la plus favorable, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de son extension ne dépasse pas 260m² une fois tous les dix ans ou une fois sur la durée du PLU.

En secteur Nrp, sont admis, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique et ne nuisant pas à la protection des prises d'eau de Lanvern, de Goulitquer et de Kergren, les aménagements suivants :

- la rénovation ou le changement de destination des bâtiments vides ou des anciennes habitations présentant un intérêt patrimonial ou architectural sous réserve :
 - qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
 - qu'ils s'insèrent dans l'environnement et qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- L'extension mesurée d'un bâtiment à usage d'habitation sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 30% de la surface de plancher préexistante ou 30 m² de surface de plancher nouvelle créée, en prenant la norme la plus favorable, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de son extension ne dépasse pas 260m² une fois tous les dix ans ou une fois sur la durée du PLU.

En secteur Nzh :

Sont admis, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysager qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observation de la faune.

SECTION 2 – CONDITIONS d'OCCUPATION des SOLS

ARTICLE N3 – Accès et voirie

1 – Voirie

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

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

Les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2 – Accès

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

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

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

ARTICLE N4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau ou à défaut apporter les éléments d'une possibilité de raccordement à un réseau privé.

Les nouvelles canalisations principales de distributions devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100mm, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

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

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

Les constructions doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur. Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3 – Branchement aux réseaux divers : énergie et télécommunication

Pour les constructions nouvelles, les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente. Elle sera à la charge du pétitionnaire qui devra préalablement s'informer auprès des distributeurs que les débits ou réseaux sont suffisants.

ARTICLES N5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLES N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Cas général

Les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation du public.

Toutefois, l'implantation ou l'extension de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

2 – Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies pourra être admis.
- Pour l'adaptation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes autorisées dans la zone qui ne satisferaient pas aux règles d'implantation précisées ci-avant, un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante pourra être admis, compris entre 0 et 10 m, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul préexistant.

Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à : 35 mètres en bordure, des routes départementales n°785, n°770, n°72 et n°61. Ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations. Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation ne pourra se faire qu'après l'accord du gestionnaire des routes départementales.

En sus et nonobstant les dispositions ci-dessus du présent article, il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés, l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'applique (Voie concernée : RN 165).

ARTICLE N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Cas général

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Toutefois, l'implantation ou l'extension de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Les constructions préserveront un recul minimum de 30 m vis à vis des cours d'eau naturels.

2 – Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport aux limites séparatives pourra être admis.
- Pour l'adaptation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes autorisées dans la zone qui ne satisferaient pas aux règles d'implantation précisées ci-avant, un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante pourra être admis, compris entre 0 et 10 m, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul préexistant.

ARTICLE N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE N10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 8 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel ou bâti.

ARTICLE N11 – Aspect extérieur des constructions

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

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

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain;
- les couleurs de matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants;
- Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, abris, etc. devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le paysage bâti et naturel existant.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;

- les imitations de matériaux ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ne correspondant à aucune architecture traditionnelle locale ;
- Les matériaux de couverture ondulés pour les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune.

1 – En secteur Nr et Nrp, pour les constructions à vocation d'habitation :

a) Les constructions d'inspiration traditionnelle devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celles-ci et seront caractérisées principalement par :

VOLUMES

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot. Les formes générales doivent être simples.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les soubassements, pignons, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments, ainsi que les murs de clôtures doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches.

TOITURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

b) Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture :

Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement par nature plus traditionnel ; intégration qui sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale et l'innovation énergétique, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

c) Extensions des bâtiments existants

Les murs et toitures des extensions, des annexes et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les saillies, telles que balcons et perrons, doivent être soigneusement intégrées à la construction principale. Les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent respecter le caractère du bâti.

2 – Clôtures

Les murs de clôture en pierre et les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

a) Matériaux et aspect :

1) Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain

- en site naturel prédominance de la végétation ;
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

2) Les clôtures peuvent être constituées par :

- des talus arborés ;
- des murs en maçonnerie de moellons bruts hourdés à la chaux aérienne naturelle ou en maçonnerie de pierres sèches ;
- des murets ou murs bahuts de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées et d'extraction locale ; ces murets ou murs bahuts seront de faible hauteur ;
- des haies vives d'essences locales mélangées doublées ou non par des grillages noyés dans la végétation.

Sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé;
- les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits;

- les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;
- les panneaux PVC ;
- les grillages sans végétation et les brandes ;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.).

b) Hauteur :

1) sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- dans le cas de murets ou murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 0 m 80 ;
- les murets ou murs bahuts peuvent être surmontés d'un grillage à condition que la hauteur totale de la clôture ne soit pas supérieure à 1 m 20 ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés ou imposés en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 2,00 mètres de hauteur ;

2) sur limites séparatives

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder 1 m 50 sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.
- Par souci de respect à l'égard du tissu urbain environnant, un type de clôture particulière pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

ARTICLE N12 – Aire de stationnement

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

La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti. Le traitement des plantations est précisé à l'article N13.

ARTICLE N13 - Espaces libres et plantations espaces boisés classés

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

2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

3 – Cas général

Les talus non classés en espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du CU seront également conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les talus et boisements devront être régulièrement entretenus.

Les marges d'isolement par rapport aux voies, les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et de stockage seront paysagées et plantées soit d'arbres de haute tige chaque fois que la disposition des lieux le permettra, soit d'espèces arbustives adaptées afin de garantir le bon aspect des lieux. Les feuillus seront privilégiés chaque fois que les conditions écologiques et pédologiques le permettront.

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 -Coefficient d'occupation du Sol

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE N15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE N16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI – ANNEXES



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Service régional de l'archéologie

PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique doivent être précisées dans le règlement. Cette fiche a pour objet de résumer les éléments issus des différentes dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

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

- article L.522-5 du Code du patrimoine

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

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

- article L.522-4 du Code du patrimoine

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

- article L.531-14 du Code du patrimoine

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

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

► **Décret 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive**

- article 1

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

- article 4

Entrent dans le champ de l'article 1er les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application du 4° de l'article 4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

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

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article 5... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

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

- article 7 (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme)

... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés à l'article 4 ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier article de l'article 6 peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

•► **Code de l'urbanisme**

- article L.121-1 du Code de l'urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

a) L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels...

c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.*

- article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme

Le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites, et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et, définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

- article R.123-8 du Code de l'urbanisme

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

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

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

► Code de l'environnement

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

Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004.

► Code pénal

- **article L. 322-3-1 du Code pénal**, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations :

La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur:

1° Un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine ou un document d'archives privées classé en application des dispositions du même code;

2° Une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ;

&&.0.0