

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PLUi

DOCUMENT APPROUVÉ

RÈGLEMENT LITTÉRAL

Quarta
Atelier du Canal
Gwenaël Massot Architecte
Idea Recherche
Lexcap
Inddigo

Arrêté le :
10/02/2020

Approuvé le : 21/06/2021

1. Délibération
2. Rapport de présentation
3. PADD
4. Orientations d'aménagement et de programmation
5. Documents graphiques
6. Règlement
7. Annexes.



brocéliande
communauté

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	4
Définitions.	6

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES..... 13

CHAPITRE I

CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT	14
--	----

ARTICLE 1

Champ d'application territorial

ARTICLE 2

Champ d'application matériel du règlement

ARTICLE 3

Cumul des réglementations d'urbanisme

ARTICLE 4

Division du territoire en zones

CHAPITRE II

REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	20
---	----

ARTICLE 1

Constructions a caractère exceptionnel

ARTICLE 2

Reconstruction / Restauration

ARTICLE 3

Effets d'un changement de destination

ARTICLE 4

Adaptations mineures

ARTICLE 5

Permis de démolir – déclaration préalable

ARTICLE 6

Zones humides

ARTICLE 7

Secteurs soumis au risque d'inondation

ARTICLE 8

Mixité sociale et densité minimale pour les zones AU

ARTICLE 9

Marge de reculement le long des routes
nationales et départementales

ARTICLE 10

Eléments patrimoniaux identifiés au titre des
articles L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme

ARTICLE 11

Sites archéologiques

ARTICLE 12

Secteurs de préservation et de développement
des commerces de proximité (L. 151-16 du CU)

ARTICLE 13

Zone de nuisances sonores le long des infrastructures
routières

ARTICLE 14

sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables
à conserver ou à créer

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES 27**

ZONE UC.....	28
ZONE UE.....	43
ZONE UV.....	57
ZONE UA	71
ZONE UL.....	83
ZONE UT.....	92

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER 101**

ZONE 1 AU.....	102
ZONE 1 AUh	104
ZONE 2AU	118

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES 121**

ZONE A	122
--------------	-----

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES 137**

ZONES N.....	138
ZONE NP.....	153

ANNEXES..... 160

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS 161

I - Application du classement :

II - Effets du classement

LES EMPLACEMENTS RESERVES..... 165

ANNEXE RÉGLEMENTAIRE - NOTICE TECHNIQUE

Gestion des eaux pluviales..... 167

LISTES DES PLANTES INVASIVES INTERDITES 168

LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES 173

SCHEMAS ILLUSTRATIFS

DE CERTAINES RÈGLES DU PLUi..... 176

NUANCIER APPLICABLES AUX ZONES UC ET UV 178

PREAMBULE

L'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes de Brocéliande a été établie dans le respect du Code de l'urbanisme modifié par la loi portant **engagement national pour l'environnement** du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », puis par la loi ALUR (Accès au logement et urbanisme rénové) du 24 mars 2014.

L'élaboration du PLUi s'inscrit dans le cadre des mesures de modernisation des PLU mises en place conjointement à la recodification du Code de l'urbanisme effective le 01 janvier 2016.

Le règlement de chaque zone s'organise dorénavant selon trois thèmes issus de la loi ALUR.

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité	Où puis-je construire ?
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : volumétrie, implantation, espaces non-bâtis, stationnement	Comment j'insère ma construction dans son environnement ?
III. Équipement et réseaux : conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	Comment je m'y raccorde ?



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

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

1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des Monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et locaux artisanaux, de services, bureaux, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
10. les carrières ;
11. les aménagements ou travaux divers concernant les éléments du paysage identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

DEFINITIONS

ACROTÈRE

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse.

ALIGNEMENT

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 mètres des façades sur rue et arrière. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

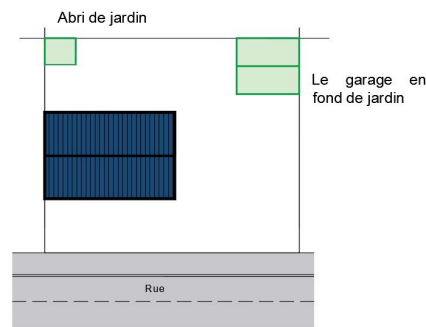
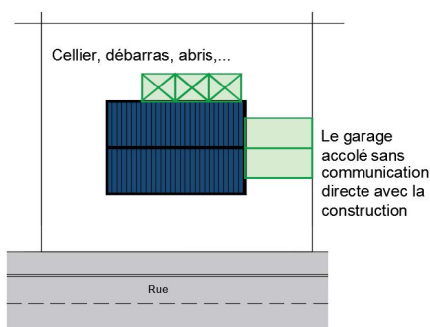
BÂTIMENTS ANNEXES

Sont considérées comme bâtiments annexes, les constructions qui, par rapport à une construction principale :

- sont situées sur la même unité foncière
- sont de plus faibles dimensions
- ont un usage lié mais avec un caractère accessoire, telles que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, celliers...
- sont accolées ou détachées
- ne possèdent pas de communication avec la construction principale.

Cette définition intègre donc

- les annexes accollées à la construction principale
- les annexes détachées de la construction principale



Les piscines sont considérées comme des annexes. Seules les piscines nécessitant le dépôt d'un permis de construire (bassin compris entre 10 et 100 m² et doté d'un abri de plus de 1,80 m de haut, ou bien bassin de plus de 100 m²) sont intégrées dans le calcul limitant l'emprise au sol totale des constructions (articles 1.1.1 » des zones A et N).

CARPORT

Abri pour les véhicules composé au minimum de quatre poteaux et d'une toiture, et restant ouvert sur au moins l'un de ses côtés.

CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les articles R. 151-27 et R. 151-28 précisent 5 destinations et 20 sous-destinations.

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail ¹
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

.....

¹ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL

Cette sous-destination correspond aux « constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle et aux constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services ».

La notion d'artisanat concerne ici les activités relevant des domaines de l'artisanat de l'alimentation et de l'artisanat de service au sens des décrets n° 2008-565 du 17 juin 2008 puis n° 2010-249 du 11 mars 2010. Elle intègre ainsi les activités commerciales de vente de biens tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de service : cordonnerie, salon de coiffure...

COMMERCES DE PROXIMITÉ

Cette désignation concerne certains commerces de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » définie précédemment.

*Sont définis comme « commerces de proximité » des commerces répondant à **deux critères cumulatifs** :*

- emprise au sol limitée (surface de vente inférieure à 250 m² par enseigne)
- répondant à des besoins courants (quotidiens ou hebdomadaires) au sens du SCOT tels que les magasins alimentaires généralistes (petite, moyenne et grande distribution) ou spécialisés (boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie...), les bureaux de tabac, les magasins de presse, les pharmacies...

CONSTRUCTION OU ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers et les ouvrages techniques tels que les ouvrages de réseau de transport d'électricité.

ÉGOUT DE TOIT

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, en surplomb de la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

EMPRISES PUBLIQUES

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

EMPRISE AU SOL

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

Le Coefficient d'emprise au sol (CES) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².

ESPACES LIBRES

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

EXTENSION

Est dénommée « extension » l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, accollée à celle-ci et possédant une communication directe entre elles.

FAÇADE DE CONSTRUCTION

Côté d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

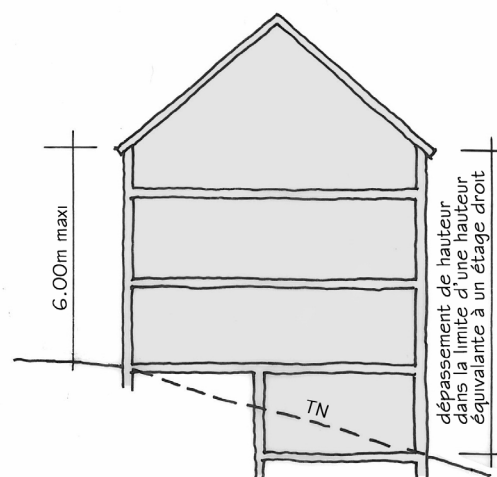
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf indication contraire du règlement (cas des règles liées à un gabarit) la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'aplomb de la construction, à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

CAS PARTICULIER DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs de façade différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

(Cf. Schéma illustratif ci-contre avec une hauteur de façade à 6 m).



HLL

Art. R. 111-37 du Code de l'urbanisme

Sont regardés comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

LIMITES SÉPARATIVES

Limites qui séparent deux propriétés privées.

LOCAL ACCESSOIRE

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

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Les logements locatifs sociaux pris en compte sont ceux financés en PLUS (Prêt locatif à usage social), PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) et PLS (Prêt locatif social) ou par les financements qui leurs sont substitués.

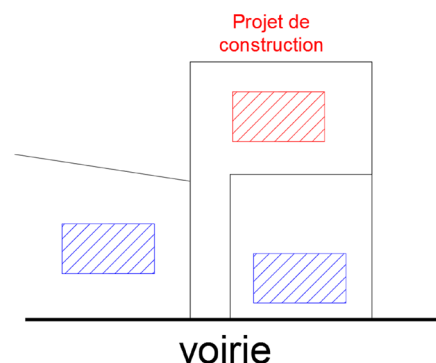
MATÉRIAUX DE FORTUNE

Matériaux utilisés pour l'édification de clôtures dont les caractéristiques ou la mise en place ne permet pas leur maintien dans le temps (bâches plastiques ou textiles, bois de palettes...).

PARCELLES EN DRAPEAU

Ce sont les terrains qui ont une limite sur voie ouverte à la circulation automobile ne permettant pas l'implantation d'une construction nouvelle en première bande de constructibilité ou dont l'accès sur voie, de faible dimension (2,5 mètres de large minimum), dessert une emprise plus large, ou qui ne sont accessibles que du fait d'une servitude de passage vers le second rang.

L'implantation des constructions de second rang sera appréciée par rapport aux règles traitant des limites séparatives.



PISCINE

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles édictées dans le présent règlement.

Les piscines sont régies par les dispositions des articles R. 421-2 et R. 421-9 du Code de l'urbanisme.

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité ou des sites classés :

- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m² sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme.
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m, doivent être précédées d'une déclaration préalable.

Les autres doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

RML

Art. R. 111-41 du Code de l'urbanisme

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la route interdit de faire circuler.

RETRAIT

La notion de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, marquises, pare-soleil, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures...), auvents, portiques, bandeaux, appuis de fenêtre... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du Code de la voirie routière (circulation des piétons, voitures...).

Pour des éléments plus importants tels que des balcons ou des avancées de toiture, cette dérogation pourra être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

SURFACE DE PLANCHER

Art. R. 111-22 du Code de l'urbanisme

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L2.1.1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé classé ou d'un espace boisé à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.

VOIE

Pour l'application des règles de recul mentionnées au paragraphe 2.1.1 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique », la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

La règle s'applique par rapport aux voies existantes ou à créer, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique.

VOLUMES SECONDAIRES

Sont considérés comme des volumes secondaires, les volumes en continuité ou non d'un volume principal de construction mais de proportions moindres.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE 1

CHAMP D'APPLICATION, PORTEE & CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L. 111-1 et suivants et R. 123-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 • CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes de Brocéliande tel que précisé sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 • CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Le plan local d'urbanisme intercommunal régit l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, assujetti ou non à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du Code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (Code minier, Code forestier, Code rural, installations classées, etc.).

ARTICLE 3 • CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement

1 - LES REGLES GENERALES D'URBANISME

1.1 LES DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DES RÈGLES GÉNÉRALES DE L'URBANISME, VISÉES AUX ARTICLES R. 111-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME.

Il s'agit des articles suivants, résumés

Article R. 11.2

Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut porter atteinte à la salubrité ou sécurité publique.

Article R. 11.4

Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 11.5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Possibilité de définir des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article R. 111-27

(Sauf dans les AVAP et dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur)

Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels ou urbains ou la conservation des perspectives monumentales.

1.2 LES ARTICLES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME DEMEURENT ÉGALEMENT APPLICABLES, SANS TENIR COMPTE DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

- Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings
 - le Code de l'urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :
 - habitations légères de loisirs : R. 111-37 à R. 111-40
 - résidences mobiles de loisirs : R. 111-41 à R. 111-46
 - caravanes : R. 111-47 à R. 111-50
 - campings : R. 111-32 à R. 111-35

- Lotissements

Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

2 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE DONT LA LISTE EST PRECISEE EN ANNEXE AU PLUI

Les servitudes d'utilité publique sont reportées dans le tableau des SUP, sur les Plans des servitudes d'utilité publique par commune et les documents associés mis en annexes du PLUi. Concernant les servitudes I4, les lignes HTB sont considérées comme des ouvrages spécifiques soumis à des règles techniques propres (arrêté interministériel technique).

3 - S'AJOUTENT AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DE LEGISLATIONS SPECIFIQUES

L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités, en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

Protection du patrimoine archéologique

Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n° 2001-44 et 2003-707, ainsi que le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 : toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service régional de l'archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau Code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur régional de l'archéologie.

Prise en compte du risque sismique

Article R. 563-5 du Code de l'environnement

Dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires.

4. APPRECIATION DES REGLES D'URBANISME POUR LES PROJETS DE LOTISSEMENT OU DE PERMIS GROUPE VALANT DIVISION

Article R. 151-21 du Code de l'urbanisme

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le règlement du PLUi de la Communauté de communes de Brocéliande prévoit que les règles sont appréciées au regard de l'ensemble du projet. Dans les Zones d'aménagement concerté (ZAC), les règles s'appliquent au regard de l'ilot cédé pour l'aménagement.

ARTICLE 4 • DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la Communauté de communes,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières.

LES ZONES URBAINES DITES ZONES U

auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement du PLUi sont des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles peuvent être accompagnées d'indices renvoyant à des dispositions spécifiques, notamment quant aux règles de prospect.

LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU

sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les OAP et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit **lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement**. Ces zones sont intitulées 1 AU et sont soit dotées d'indices renvoyant aux zones urbaines affectées de même indice, soit dotées de leur propre réglementation pour permettre la réalisation de formes urbaines diversifiées parfois absentes des quartiers environnants.
2. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du Plan local d'urbanisme**. Ces zones s'intitulent 2 AU. Ce sont des réserves foncières, elles ne sont donc pas réglementées car sans objet.

LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES A

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

En zone A sont autorisées :

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

Les zones A intègrent partiellement des périmètres de captages d'eau potable, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur ces zones (Voir arrêtés et plans en annexe du PLUi).

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N

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

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

Les zones N intègrent partiellement des périmètres de captages d'eau potable, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur ces zones (Voir Arrêtés et Plans en annexes du PLUi)

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE INDIQUE PAR AILLEURS :

- Les terrains classés comme Espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)
Cf. Annexe en fin de règlement
- Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
Cf. Annexe en fin de règlement
- Les éléments du paysage (trame verte ou bâtiments patrimoniaux)
Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLUi au titre des dispositions des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Les zones humides auxquelles s'appliquent des dispositions spéciales.
Cf. Article 6 des dispositions générales

CHAPITRE 2

REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ARTICLE 1 • CONSTRUCTIONS À CARACTÈRE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics « techniques » en général qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

ARTICLE 2 • RECONSTRUCTION / RESTAURATION

Comme le prévoit l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, le PLUi autorise la reconstruction après destruction ou démolition d'un bien sous conditions cumulatives :

- que le bien ait été régulièrement édifié,
- que la reconstruction se réalise à l'identique,
- que l'autorisation soit donnée dans le délai de 10 ans suivant la destruction ou la démolition dudit bien.

En application de l'article L111-23 du Code de l'urbanisme, le PLUi autorise également la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sous réserve de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 3 • EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

ARTICLE 4 • ADAPTATIONS MINEURES

Les articles L. 152-3 et L. 152-4 du Code de l'urbanisme disposent que les règles et servitudes définies par un Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la **configuration des parcelles** ou le **caractère des constructions avoisinantes**.

ARTICLE 5 • PERMIS DE DÉMOLIR DÉCLARATION PRÉALABLE

En application des articles R. 421-12 et R. 421-27 du Code de l'urbanisme, dans les communes ayant délibéré en ce sens, les déclarations préalables de clôtures et les permis de démolir sont nécessaires.

Dans tous les cas, ces obligations s'imposent aux abords des Monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du Code du patrimoine et sur les éléments de paysage identifiés en application des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 • ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ainsi que du règlement du SAGE Vilaine.

Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Exceptionnellement et par dérogation à ces principes, une atteinte limitée, argumentée et accompagnée de mesures compensatoires pourra être envisagée, conformément aux prescriptions réglementaires du SAGE en vigueur. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. À défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).

ARTICLE 7 • SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Dans les espaces identifiés sur le document graphique comme secteur inondable, toutes occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

À ce titre sont autorisés

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues ;
- les travaux et installations, préalablement autorisées au titre du Code de l'environnement, destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- les travaux d'infrastructure publique (voirie, station de pompage et de relèvement d'un réseau public, réseaux divers, cheminements piétons), à condition que la finalité de l'opération ne permette pas de nouvelles implantations en zone inondable ;
- les créations d'aires de stationnement sans exhaussement ni imperméabilisation du sol ;
- le changement de destination des bâtiments existants pour les étages situés au-dessus du rez-de-chaussée ;
- les extensions nécessaires à l'amélioration du confort sanitaire des habitations existantes dans la limite de 15 m² d'emprise au sol ;
- les extensions dans la limite de 10 m² pour les locaux techniques et sanitaires liés aux activités économiques ;
- les travaux d'adaptation, de réfection ou de rénovation des bâtiments existants y compris pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités.

Sur la commune de Bréal-sous-Montfort, une partie de la zone Ni est concernée par l'application du PPRI du Bassin de la Vilaine annexé au présent PLUi, dont le règlement se substitue au présent règlement.

ARTICLE 8 • MIXITÉ SOCIALE ET DENSITÉ MINIMALE POUR LES ZONES AU

Pour les zones AU repérées graphiquement au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, chaque opération à vocation de logement devra respecter une règle concernant les **logements à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale **fixés dans le SCOT**. Cette règle figure dans les **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** du PLUi, et impose pour les nouveaux programmes de logements la réalisation d'un minimum de logements locatifs aidés. Les seuils par zone sont détaillés dans les OAP.

Pour les zones AU destinées à accueillir des logements et situées à proximité d'une offre de transport collectif, conformément à l'article L. 151-26 du Code de l'urbanisme, le PLU fixe une **densité minimale de logements** pour les futures opérations. Ces densités minimales sont définies dans les **Orientations d'aménagement et de programmation** du PLUi.

ARTICLE 9 • MARGE DE RECULEMENT LE LONG DES ROUTES NATIONALES ET DÉPARTEMENTALES

Le règlement graphique comporte des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières nationales RN 24 et des routes départementales. Seule la RN 24 est considérée comme une « voie à grande circulation au titre du décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 ».

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les **constructions et installations** (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux...) **sont interdites** dans une bande calculée de part et d'autre de l'axe de la voie :

- 100 m pour la RN 24, sauf adaptations spécifiques de la marge de recul dans certains secteurs.
- 30 m pour les constructions à usages d'habitation et autres usages sur les voies classées en catégorie B et C du réseau départemental.
- 15 m pour les constructions à usages d'habitation et autres usages sur les voies classées en catégorie D du réseau départemental.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- **pour la voie nationale RN 24**, classée « voie à grande circulation »
Art. L. 111-7 du Code de l'urbanisme
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiates des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - aux réseaux d'intérêt public ;
 - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- **pour les voiries départementales**
Règlement de la voirie départementale
 - aux constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi qu'aux réseaux routiers (voiries, etc.), transports en commun et parcs publics de stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés ;
 - aux constructions liées à l'exploitation, l'entretien et la gestion de la route (stations-service, bâtiments des aires de service ou de repos, etc.) ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - aux installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement – dont les bassins tampons, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, etc.) ;
 - aux changements de destination à vocation d'habitat des constructions identifiées au document graphique du PLUI, à l'aménagement et la remise en état des constructions existantes ainsi qu'à leur extension, dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement, sans aucune avancée vers la voie. De telles possibilités ne seront pas données dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

ARTICLE 10 • ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L. 151-19 ET L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

▪ Haies, boisements et arbres protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- pour les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches sur une largeur limitée à l'aménagement d'un accès à la parcelle ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation sera imposée dans le contexte géographique proche d'une haie ou d'un boisement de même nature et d'une longueur ou surface équivalente. Dans le cas de la destruction d'une haie présentant un intérêt écologique ou paysager limité, cette obligation de replantation pourra ne pas être imposée après avis favorable de la Commission bocage de la collectivité.

▪ Bâti patrimonial protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Le PLUi identifie des secteurs patrimoniaux correspondant aux centres-bourgs anciens ou bien à des hameaux patrimoniaux, mais aussi des constructions repérées individuellement pour leur qualité architecturale propre.

Pour tout le bâti en pierre ou en terre et antérieur au 20^e siècle identifié sur le document graphique (identification ponctuelle ou implantation dans un secteur patrimonial), les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en œuvre.

ARTICLE 11 • SITES ARCHÉOLOGIQUES

1. En application des articles L. 531-14 à L. 531-16 du Code du patrimoine, et ce pour l'ensemble du territoire communautaire, toutes découvertes archéologiques (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doivent être signalées au maire de la commune ou au Service régional de l'archéologie (Direction régionale des affaires culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex – Tél. : 02 99 84 59 00).
2. De plus l'article 1 du Décret n° 2004-490 du 5 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'Archéologie préventive indique : « Les opérations d'aménagements, 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 qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modifications de la consistance des opérations ».
3. La protection des collections publiques contre les actes de malveillance qui s'applique à l'ensemble du territoire communal se résume comme suit : « 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 mentionnées à l'article 322 ».

En outre, le règlement graphique précise la localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire communautaire.

ARTICLE 12 • SECTEURS DE PRÉSERVATION ET DE DÉVELOPPEMENT DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

L. 151-16 du Code de l'urbanisme

■ Préservation des cellules commerciales existantes dans les centres-bourgs

Dans les **rues commerçantes** identifiées sur le plan graphique pour la préservation et le développement des commerces de proximité, la **transformation en logement des activités appartenant à la destination « commerce et activités de service »** (sauf commerces de gros), et dont l'emprise au sol est inférieure à 250 m², est interdite.

Cette interdiction ne s'applique pas aux locaux dont la durée de vacance avérée excède 4 années consécutives.

■ Délimitation de périmètres de centralités urbaines pour l'implantation de commerces de proximité

Conformément aux prescriptions du SCOT en vigueur, le PLUi identifie sur le document graphique des **périmètres de centralités urbaines** qui autorisent l'implantation de nouveaux commerces de proximité.

En dehors de ces périmètres, l'implantation de nouveaux commerces de proximité est seulement autorisée au sein de certaines zones urbaines des communes de Plélan-le-Grand et Bréal-sous-Montfort, à condition de ne pas fragiliser l'équilibre commercial entre la centralité et sa périphérie.

ARTICLE 13 • ZONE DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

L'arrêté préfectoral du 13 mars 2003, en application de la loi n° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30.05.1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30.05.1996.

ARTICLE 14 • SENTIERS PIÉTONNIERS OU ITINÉRAIRES CYCLABLES À CONSERVER OU À CRÉER

Au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme, le règlement peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...] ».

Pour les cheminements identifiés sur le document graphique, la continuité piétonne et/ou cyclable doit être assurée le long de ces sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer.

ARTICLE 15 • ADAPTATION DES PERIMÈTRES DE RÉCIPROCITÉ AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Conformément à l'article L.111-3 du Code rural, le PLUi peut, dans les parties actuellement urbanisées des communes, fixer des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa de cet article.

Ainsi la **distance d'éloignement** fixée par le 1^{er} alinéa de l'article 111-3 du Code rural pour « toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes » **est modifiée selon les dispositions figurant sur le document graphique.**

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UC

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Pas de valeur réglementaire

La zone UC correspond aux centres-bourgs traditionnels qui témoignent d'une certaine densité urbaine et d'une concentration importante de bâtiments anciens. Le bâti est proche de la voie, structurant l'espace public.

La zone englobe un certain nombre de bâtis anciens d'intérêt patrimonial et vise à leur préservation : maisons de bourg essentiellement, maisons de commerçants, équipements publics ou collectifs (mairie, église...).

Il s'agit aussi d'un secteur multifonctionnel avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics qui doit conserver cette diversité.

Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant.

La zone UC comprend les secteurs suivants :

- les secteurs UC1 correspondent aux centres anciens de Bréal-sous-Montfort, Plélan-le-Grand, Saint-Thurial et Treffendel, ils autorisent une densité urbaine plus élevée (hauteur maximale fixée à R+2+Comble) ;
- les secteurs UC2 correspondent aux centres anciens de Maxent, Monterfil, Paimpont, Saint-Péran, ils autorisent une densité urbaine moins élevée (hauteur maximale fixée à R+1+Comble).

SECTION 1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1.1.1 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article suivant. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les entrepôts liés à la vente sur place pour les activités de commerces de proximité autorisés dans la zone ;
- les aires et constructions à **usage de stationnement** ouvertes au public ;
- les constructions **nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics** ;
- les exhaussements et affouillements **indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone** ;
- les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements **nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics** (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), pour lesquels les articles des sections 2 et 3 du présent règlement ne s'appliquent pas ;
- l'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan local d'urbanisme intercommunal dont la création est interdite dans la présente zone, **à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement**.

1.1.2 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les Parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement collectif ou isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les chenils et élevages de toute nature.
- Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.
- Les dépôts et stockages extérieurs liés à une entreprise.
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1.1.1.

1.1.3 » Mixité fonctionnelle

PROTECTION DES COMMERCES EXISTANTS

Dans les rues commerçantes identifiées au plan graphique pour la préservation et le développement des commerces de proximité, la transformation en logement des activités appartenant à la destination « commerce et activités de service » (sauf commerces de gros), et dont l'emprise au sol est inférieure à 250 m², est interdite.

Cette interdiction est levée après une durée de vacance avérée de **4 ans** consécutifs.

ENCADREMENT DES NOUVELLES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

L'implantation de nouveaux commerces appartenant à la sous-destination « artisanat et commerces de détail » est autorisée au sein des périmètres de centralité identifiés sur le document graphique.

L'implantation de ce type de commerces en dehors de ces périmètres est seulement autorisée sur les communes de Plélan-le-Grand et Bréal-sous-Montfort. Pour les commerces définis comme des « commerces de proximité » par le PLUi, l'implantation peut être refusée pour des motifs de maintien de l'équilibre commercial entre la centralité et sa périphérie.

Par contre, l'extension des commerces existants est autorisée en zone UC sur l'ensemble des communes.

SECTION 2 • CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 » implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A • Règle générale

À défaut d'indication graphique, l'implantation des constructions se fera à l'**alignement**.

Toutefois, dans le cas où les immeubles contigus sont construits en retrait de l'alignement, la construction pourra s'implanter en prolongement d'un des immeubles voisins afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

B • Dispositions alternatives

des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants

- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (chemins piétons, espaces verts publics...), l'implantation des constructions ou d'une partie des constructions pourra être admise en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du chapitre A s'appliquent (cf. Schéma explicatif en annexe).
- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au chapitre A (cas des « parcelles en drapeau », présence de constructions préexistantes ou d'arbres significatifs, topographie défavorable), l'implantation de la construction sera seulement appréciée par rapport aux règles traitant des limites séparatives.
- Pour des **bâtiments de grandes longueurs** en façade de voie ($L > 20$ m), des décrochés en retrait sont autorisés dans la limite suivante :
 - 70 % maximum du linéaire de la façade,
 - 2 m de retrait maximum.
- Les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation sont autorisées.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**, ni aux **installations et équipements techniques** liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).
- Des implantations différentes de celles définies au chapitre A peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de **travaux d'isolation thermique** par l'extérieur des **constructions existantes à la date d'approbation du PLUi** dans la limite d'une épaisseur de **0,30 mètres**, sous réserve du respect de la réglementation sur l'accessibilité de l'espace public.

2.1.2 » implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

A • Règle générale

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 m,

B • Dispositions alternatives

- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- **Les constructions des équipements d'intérêt collectif** et des services publics s'implanteront en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Des implantations différentes de celles définies au chapitre A peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une épaisseur de **0,30 mètres**.

2.1.3 » Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain (prise en compte de la topographie).

2.1.4 » Hauteur des constructions

A • Règle générale concernant la hauteur maximale

Le PLUi fixe les règles suivantes concernant :

- **la différence d'altitude mesurée entre tout point de l'égout du toit** (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansard ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol pris à son aplomb (voir croquis en annexe) ;
- **la hauteur au faîtage** (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus).

	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîtage
Zone UC1 (Bréal-sous-Montfort, Plélan-le-Grand, Saint-Thurial et Treffendel)	9 m	14 m
Zone UC2 (Maxent, Monterfil, Paimpont, Saint-Péran)	7 m	12 m

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable...).

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite **d'1 m** de hauteur dans le but de permettre la réalisation de commerces en rez-de-chaussée.

B • Cas particuliers

Constructions dans la pente

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes.

Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit en rez-de-chaussée.

Isolation thermique des constructions existantes

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLUi dans la limite de **0,50 mètres**.

Annexes

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

Exceptions

Pour les **équipements d'intérêt collectif** et services publics, **la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 14 m** au point le plus haut de la construction, à l'exception des **ouvrages techniques**, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes...). Cette hauteur maximale pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

Les dispositions du chapitre A ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1 » Principes généraux

Rappel (article R. 111-27 du Code de l'urbanisme) : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-bourg, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple.

2.2.2 » Volumétrie, matériaux apparents et couleurs

Toitures

■ Pour les logements individuels

La toiture du **volume principal** sera à deux pans symétriques, dont la pente sera conforme à l'architecture traditionnelle locale (inclinaison uniforme, comprise entre 40° et 50°). Elle devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue (couleurs et dimensions).

Pour la commune de Saint-Péran, les toitures à 4 pans sont autorisées, conformément à l'architecture traditionnelle locale.

La forme de la toiture des **volumes secondaires** (annexes, extensions) sera dépendante de sa visibilité depuis l'espace public :

- pour les volumes secondaires **non occultés depuis l'espace public par un bâti ou un mur minéral ou maçonné**, la toiture sera à deux pans symétriques ou monopente avec une pente comprise entre 40° et 50°, hormis pour les vérandas d'une surface de 20 m² maximum. La toiture des volumes secondaires devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue. Le zinc est toléré ;
- pour les volumes secondaires **occultés depuis l'espace public par un bâti ou un mur minéral ou maçonné**, la forme, la pente de la toiture et la nature des matériaux sont laissés libres. L'emprise au sol cumulée de ces volumes secondaires bénéficiant de cette dérogation est toutefois limitée à 50% de l'emprise au sol totale des constructions sur la parcelle.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

■ Pour les logements collectifs

La toiture sera à deux ou quatre pans symétriques, avec la possibilité de réaliser des toitures terrasses accessibles et des attiques accompagnés de toitures à deux pans. Des pentes asymétriques sont autorisées en cas de contraintes techniques justifiées.

La toiture des volumes principaux et secondaires devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue. Le zinc est toléré.

Pour les volumes secondaires **non visibles depuis l'espace public**, la forme, la pente de la toiture et la nature des matériaux sont laissés libres. L'emprise au sol cumulée de ces volumes secondaires bénéficiant de cette dérogation est toutefois limitée à 50 % de l'emprise au sol totale des constructions sur la parcelle.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Façades et pignons

L'aspect des matériaux ou revêtements employés ainsi que la couleur des façades devront être choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton en harmonie avec les constructions voisines.

La pose de bardages extérieurs est interdite sur les murs en pierres.

Pour la commune de Plélan-le-Grand, les couleurs des façades, des menuiseries et toute modification de façade, situées sur l'avenue de la Libération, place de la République, rue Nationale, place de l'Église, rue des Glyorels des n° 1 à 9, n° 2 et n° 4 inclus, rue des Forges du n° 1 à 7 et du n° 2 à 22 inclus, ainsi que les rues qui s'y rattachent sur une profondeur minimum de 30 mètres, devront être conformes à « l'Étude chromatique et définition des percements pour le centre-bourg de la Commune de Plélan-le-Grand » annexée au présent règlement.

Pour l'ensemble des communes à l'exception de Plélan-le-Grand, la teinte des façades, rehauts et menuiseries correspondront au nuancier annexé au présent règlement.

Ouvertures visibles depuis l'espace public

■ Châssis de toiture

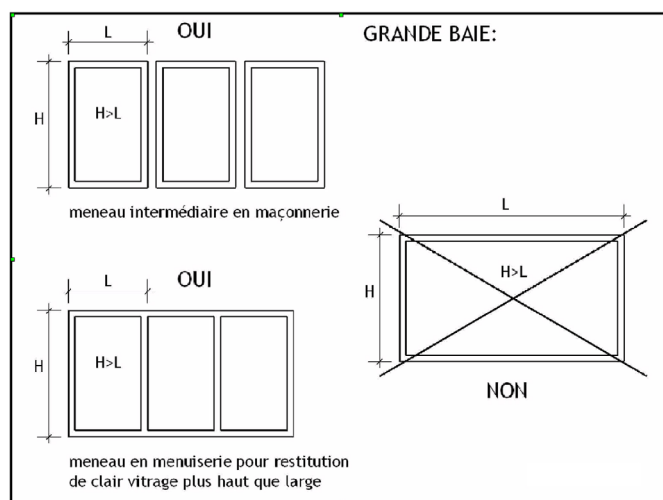
Ils seront positionnés à la verticale des ouvertures. Leur proportion sera nettement verticale ($H > L$) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils sont situés.

■ Fenêtres

Les ouvertures en façade seront de proportions nettement verticales. À défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion (cf. croquis ci-dessous).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vitrines des commerces ni aux bow-windows.

Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal, zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres.



2.2.3 » Clôtures : les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant

Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures seront constituées soit :

- de murs en pierres de pays apparentes, en terre ou en torchis d'une hauteur maximum de 1,50 m.
- soit de murs en maçonnerie enduite, dont leur hauteur n'excédera pas 1 m, surmontés le cas échéant de dispositif de claire-voie éventuellement doublé d'une haie végétale. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 1,50 m. Le recours à la couleur blanche est proscrit pour les dispositifs de claire-voie.

Clôtures en limites séparatives

Ces clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- de palissades en bois,
- de murs en pierres de pays apparentes,
- de murs en maçonnerie enduite.

Dans tous les cas, la hauteur maximale est fixée à 2 m.

Sont interdites les clôtures en plaques de béton (à l'exception d'une plaque de béton de 0,30 m de hauteur en soubassement pour soutien du grillage en limite séparative), en briques d'aggloméré de ciment non enduit, les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

Pour les clôtures végétales, privilégier les plantations d'essences locales (cf. Annexe) et limiter le recours aux haies monospécifiques de type cyprès, thuyas, laurier palme.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Les murs de clôtures traditionnels (maçonnés en pierres de pays apparentes, en terre ou torchis) devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

2.2.4 » Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des morphologies et matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages à vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.2.5 » Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.2.6 » Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie et à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Concernant les panneaux solaires, si le dispositif est visible depuis l'espace public, une attention particulière sera apportée à la trame des ouvertures de la façade, l'intégration dans le plan de la toiture, la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage.

Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

L'implantation d'éolienne, quelque soit sa taille, est interdite.

Conformément à l'article L.111-18-1 du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 1000 m² relevant de :

- commerces soumis à CDAC et appartenant aux catégories 1^o, 2^o, 4^o, 5^o et 7^o de l'article L. 752-1 du Code du commerce,
- locaux à usage industriel ou artisanal,
- entrepôts,
- hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public,

doivent intégrer soit un système de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation selon un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat.

Ces obligations sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 » Haies, boisements, arbres isolés à préserver, zones humides

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- pour les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches sur une largeur limitée à l'aménagement d'un accès à la parcelle ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation sera imposée dans le contexte géographique proche d'une haie ou d'un boisement de même nature et d'une longueur ou surface équivalente.

Dans le cas de la destruction d'une haie présentant un intérêt écologique ou paysager limité, cette obligation de replantation pourra ne pas être imposée après avis favorable de la Commission bocage de la collectivité.

Plantations

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.

Dans le cas d'une nouvelle construction, le terrain doit comporter au minimum 1 arbre par tranche complète de 200 m² de surface de pleine terre, existant ou à planter.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments, notamment aux abords des lotissements.

À l'exception des parkings publics et des aires de covoiturage, les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés : 1 arbre pour 6 emplacements de stationnement aérien et doivent être entourées de haies ou plantes arbustives (à l'exception des aires de stationnement sur dalle pour lesquelles 1 arbre pour 4 emplacements de stationnement est exigé).

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Zones humides (cf. Article 6 des dispositions générales)

Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Des dérogations sont prévues dans l'article 6 des dispositions générales.

Cours d'eau

De part et d'autre des cours d'eau, inventoriés ou non sur le document graphique, une bande inconstructible d'une largeur de 5 mètres sur chaque rive interdit toute construction ou implantation d'installations, mais également imperméabilisation des berges, affouillements, terrassement, drainage et busage.

2.3.2 » Traitement des espaces libres

Article non réglementé

2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Le calcul du nombre minimum de places sera apprécié sur la base des données suivantes

1. Pour les logements collectifs

Une place de stationnement par tranche de **80 m²** de surface de plancher calculée sur l'ensemble du projet, avec au **minimum une place par logement**.

2. Pour les logements individuels

Une place de stationnement par logement, non close (directement ouvertes sur l'espace public, aménagement d'un carport possible).

3. Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics)

Une place de stationnement **par tranche de 25 m² de surface de plancher de l'immeuble**.
En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

4. Pour les constructions à usage artisanal (secteur de la construction et de l'industrie)

Une place de stationnement **par tranche de 80 m² de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production**, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires...) et **une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher** des parties de la construction utilisées comme dépôt.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

5. Pour les établissements commerciaux

- 5.1. Commerces de proximité et professions libérales :
aucun emplacement n'est exigé
- 5.2. Hébergement hôtelier et touristique (hôtels, gîtes et chambres d'hôtes) :
une place de stationnement par chambre.

6. Établissements d'enseignement

Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.

Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

7. Constructions destinées à d'autres usages

Une place pour **2 lits** pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place pour **5 personnes pour les salles de réunions**, les salles de spectacles, les établissements de cultes... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies. Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites. Pour les constructions destinées à d'autres usages non listés précédemment, le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et sera apprécié par rapport aux chiffres ci-dessus.

8. Stationnement des vélos

Dans les constructions d'habitat collectif et dans les bureaux, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L. 151-30 du Code de l'urbanisme.

- pour les logements collectifs ou résidences communautaires :
au minimum 1 emplacement par logement.
- pour les immeubles de bureaux :
au minimum 1 emplacement pour 5 salariés

9. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation ou de destination 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 de projets importants générant des besoins en stationnement spécifiques, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les vélos

La surface minimale d'un emplacement(*) s'établit à 1,5 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des vélos recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

SECTION 3 • ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1.1 » Accès

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.1.2 » Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc.). La réalisation d'une aire de retournement pourra être imposée pour les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 30 m ou desservant plus de 3 habitations.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.2.1 » Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

3.2.2 » Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et au **Schéma directeur de gestion des eaux usées** en vigueur sur la commune. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement et situées hors des secteurs collectifs désignés au Schéma directeur de gestion des eaux usées communal, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Tout projet devra être conforme au Schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur la commune, s'il existe, ou bien aux prescriptions définies dans la notice technique annexée au présent règlement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

3.2.3 » Collecte des déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

3.2.4 » Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

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

Conformément à l'article L. 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation, toute personne qui construit :

- 1.** un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- 2.** un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3.** un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4.** ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

dote une partie de ces places de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

ZONE UE

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

(pas de valeur réglementaire)

La zone UE correspond aux extensions urbaines en périphérie des centres-bourgs anciens, qui accueillent essentiellement de l'habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) même si l'habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins importante, tissu urbain plus paysager...)

Cette zone doit néanmoins conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité de la ville dans le futur.

Le règlement permet un renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone.

La zone UE comprend les secteurs suivants :

- Les secteurs UE1 correspondent aux espaces périphériques bordant les centres anciens sur les communes de Bréal-sous-Montfort, Plélan-le-Grand et Saint-Thurial, ils autorisent une densité urbaine plus élevée (hauteur maximale fixée à R+2+Comble, espace libre sur 25 % de la parcelle au minimum)
- Les secteurs UE2 correspondent aux espaces périphériques moins denses, ils autorisent une densité urbaine moins élevée (hauteur maximale fixée à R+1+Comble, espace libre sur 35 % de la parcelle au minimum)

SECTION 1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article suivant. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les aires et constructions à **usage de stationnement** ouvertes au public ;
- les constructions **nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics** ;
- les exhaussements et affouillements **indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone** ;
- les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements **nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics** (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), pour lesquels les articles des sections 2 et 3 du présent règlement ne s'appliquent pas ;
- l'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan local d'urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, **à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement**.

1.1.2 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- l'implantation de nouveaux commerces de proximité hors des périmètres de centralité sur les communes de Maxent, Monterfil, Paimpont, Saint-Péran, Saint-Thurial et Treffendel (cf article 12 des dispositions générales du PLUi) ;
- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les Parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement collectif ou isolé des caravanes, et l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les chenils et élevages de toute nature ;

- les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non ;
- les dépôts et stockages extérieurs liés à une entreprise ;
- les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1.1.1.

1.1.3 » Mixité fonctionnelle

Protection des commerces existants

Dans les rues commerçantes identifiées au plan graphique pour la préservation et le développement des commerces de proximité, la transformation en logement **des activités appartenant à la destination « commerce et activités de service »** (sauf commerces de gros), et dont l'emprise au sol est inférieure à 250 m², est interdite.

Cette interdiction est levée après une durée de vacance avérée de 4 ans consécutifs.

Encadrement des nouvelles implantations commerciales

L'implantation de nouveaux commerces appartenant à la sous-destination « artisanat et commerces de détail » est autorisée au sein des périmètres de centralité identifiés sur le document graphique.

L'implantation de ce type de commerces en dehors de ces périmètres est seulement autorisée sur les communes de Plélan-le-Grand et Bréal-sous-Montfort. Pour les commerces définis comme des « commerces de proximité » par le PLUi, l'implantation peut être refusée pour des motifs de maintien de l'équilibre commercial entre la centralité et sa périphérie.

Par contre, l'extension des commerces existants est autorisée en zone UE sur l'ensemble des communes.

SECTION 2 • CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 » Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A • Règle générale

Sauf dispositions particulières portées au plan, le volume principal des constructions s'implantera à l'**alignement** ou en **retrait maximum de 10 m** par rapport à la voie (cf. schéma explicatif en annexe).

B • Dispositions alternatives

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux autres **emprises publiques** (chemins piétons, espaces verts publics...), l'implantation des constructions ou d'une partie des constructions pourra être admise en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du chapitre A s'appliquent (cf. Schéma explicatif en annexe) ;
- dès lors que l'**espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au chapitre A (cas des « parcelles en drapeau », présence de constructions préexistantes ou d'arbres significatifs, topographie défavorable), l'implantation de la construction sera seulement appréciée par rapport aux règles traitant des limites séparatives ;
- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation sont autorisées ;
- les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations et équipements techniques** liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ;
- des implantations différentes de celles définies au chapitre A peuvent être autorisées ou imposées dans le **cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres**, sous réserve du respect de la réglementation sur l'accessibilité de l'espace public.

2.1.2 » Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

A • Règle générale

Les constructions s'implanteront en limite séparative et/ou en retrait minimum de 3 m de cette limite.

Cette distance minimale est abaissée à 1 m pour les annexes (abri de jardin par exemple).

B • Dispositions alternatives

- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- **Les constructions des équipements d'intérêt collectif et des services publics** s'implanteront en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Des implantations différentes de celles définies au chapitre A peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

2.1.3 » Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain (prise en compte de la topographie).

2.1.4 » Hauteur des constructions

A • Règle générale concernant la hauteur maximale

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :

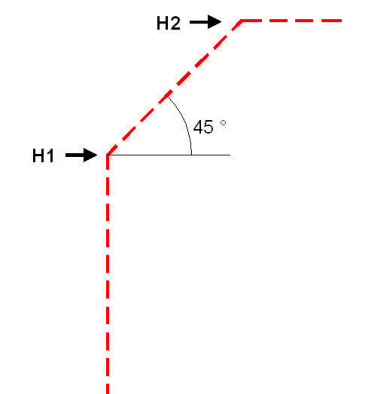
- d'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel moyen avant travaux sous l'emprise de la construction et un **plan incliné à 45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- et d'une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent avec les valeurs suivantes :

	Hauteur maximale H1	Hauteur maximale H2
Zone UE1	9 m	14 m
Zone UE2	7 m	12 m

Illustration du principe d'application des hauteurs maximales



La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 m de hauteur dans le but de permettre la réalisation de commerces en rez-de-chaussée.

B • Cas particuliers

Constructions dans la pente

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

Isolation thermique des constructions existantes

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de **0,50 mètres**.

Annexes

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale n'excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

Exceptions

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes...). Cette hauteur maximale pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

Les dispositions du chapitre A ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1 » Principes généraux

Rappel (article R. 111-27 du Code de l'urbanisme) : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du tissu urbain, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le tissu urbain environnant.

2.2.2 » Volumétrie, matériaux apparents et couleurs

Toitures

La forme des toitures est libre, même si une toiture à deux versants symétriques, avec une pente comprise entre 30° et 50°, est privilégiée sur le volume principal.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Façades et pignons

L'aspect des matériaux ou revêtements employés ainsi que la couleur des façades devront être choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes

2.2.3 » Clôtures : les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant

Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures seront constituées soit :

- de murs en pierre de pays apparentes, en terre ou en torchis, d'une hauteur maximum de 1,50 m ;
- d'une partie basse occultante (mur-bahut enduit, mur de moellons apparents, plaques d'ardoise, planches de bois ou rondin) dont la hauteur n'excédera pas 1 m, surmontée le cas échéant de dispositif de claire-voie, éventuellement doublée d'une haie végétale. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 1,50 m ;
- d'un grillage rigide éventuellement doublé d'une haie d'une hauteur de 1,50 m maximum ;
- d'une simple haie végétale ;
- le long de certaines routes départementales, identifiées au règlement graphique, la hauteur maximale autorisée est portée à 1,70 m.

Clôtures en limites séparatives

Ces clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- de palissades en bois ou en matériaux composite matricé,
- de murs en pierres de pays apparentes,
- de murs en maçonnerie enduite.

Les séparations mitoyennes opaques telles que les palissades ou les murs sont autorisées sur des linéaires n'excédant pas 6 m en continu (séparation minimale de 50 cm entre deux linéaires opaques).

Dans tous les cas, la hauteur maximale est fixée à 2 m.

Sont interdites les clôtures en plaques de béton lisse (à l'exception d'une plaque de béton de 0,30 m de hauteur en soubassement pour soutien du grillage en limite séparative), en briques d'aggloméré de ciment non enduit, les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

Pour les clôtures végétales, privilégier les plantations d'essences locales (cf. Annexe) et limiter le recours aux haies monospécifiques de type cyprès, thuyas, laurier palme.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Les murs de clôtures traditionnels (maçonnés en pierres de pays apparentes, en terre ou torchis) devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

2.2.4 » Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des morphologies et matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.2.5 » Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.2.6 » Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie et à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Concernant les panneaux solaires, si le dispositif est visible depuis l'espace public, une attention particulière sera apportée à la trame des ouvertures de la façade, l'intégration dans le plan de la toiture, la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage.

Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

L'implantation d'éolienne, quelque soit sa taille, est interdite.

Conformément à l'article L. 111-18-1 du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 1000 m² relevant de :

- commerces soumis à CDAC et appartenant aux catégories 1^o, 2^o, 4^o, 5^o et 7^o de l'article L. 752-1 du Code du commerce,
- locaux à usage industriel ou artisanal,
- entrepôts,
- hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public,

doivent intégrer soit un système de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation selon un mode culturel garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat.

Ces obligations sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 » Haies, boisements, arbres isolés à préserver, zones humides

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R. 421-23 et suivants.

Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- pour les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches sur une largeur limitée à l'aménagement d'un accès à la parcelle ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation sera imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature et d'une longueur ou surface équivalente. Dans le cas de la destruction d'une haie présentant un intérêt écologique ou paysager limité, cette obligation de replantation pourra ne pas être imposée après avis favorable de la Commission bocage de la collectivité.

Plantations

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.

Dans le cas d'une nouvelle construction, le terrain doit comporter au minimum 1 arbre par tranche complète de 200 m² de surface de pleine terre, existant ou à planter.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments, notamment aux abords des lotissements.

A l'exception des parkings publics et des aires de covoiturage, les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés : 1 arbre pour 6 emplacements de stationnement aérien et doivent être entourées de haies ou plantes arbustives (à l'exception des aires de stationnement sur dalle pour lesquelles 1 arbre pour 4 emplacements de stationnement est exigé).

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Zones humides (cf. Article 6 des dispositions générales)

Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Cours d'eau

De part et d'autre des cours d'eau, inventoriés ou non sur le document graphique, une bande inconstructible d'une largeur de 5 mètres sur chaque rive interdit toute construction ou implantation d'installations, mais également imperméabilisation des berges, affouillements, terrassement, drainage et busage.

2.3.2 » Traitement des espaces libres

Il devra être aménagé un minimum de 25 % en zone UE1 et 35 % en zone UE2 de l'unité foncière en espaces libres non imperméabilisés.

2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (accès et stationnement).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Le calcul du nombre minimum de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Pour les logements collectifs

- Une place de stationnement par tranche de **80 m² de surface** de plancher calculée sur l'ensemble du projet, avec au minimum une place par logement.
- Sur la commune de Bréal-sous-Montfort, le nombre minimum de places de stationnement est de **deux places** par logement.
- En complément seront réalisées des **places banalisées** avec un minimum de **1 place pour 2 logements**.

2. Pour les logements individuels

- **Deux places** de stationnement par logement, non closes (directement ouvertes sur l'espace public, aménagement d'un carport possible).
- Pour les opérations d'aménagement, des places banalisées seront réalisées sur l'espace public avec un minimum de 1 place pour 2 logements.

3. Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics)

- **Une place de stationnement par tranche de 25 m²** de surface de plancher de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

4. Pour les constructions à usage artisanal (secteur de la construction et de l'industrie)

- **Une place** de stationnement par tranche de **80 m² de la surface de plancher** des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires...) et une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt.
- À ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

5. Pour les établissements commerciaux

a) Commerces de proximité et professions libérales

- **Une place** de stationnement par **25 m² de surface de plancher de surface** de vente pour les commerces.
- **Une place** de stationnement par **10 m² de surface** de plancher affectée à l'usage professionnel pour les professions libérales.
- **Une place** de stationnement par **10 m² de salle de restaurant** pour les restaurants.

b) Hébergement hôtelier et touristique (hôtels, gîtes et chambres d'hôtes)

- **Une place** de stationnement par **chambre**.

6. Établissements d'enseignement

- **Une place** de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
- **Deux places** de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.
- **Deux places** de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

7. Constructions destinées à d'autres usages

- **Une place** pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.
- **Une place** pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.
- Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

Pour les constructions destinées à d'autres usages non listés précédemment, le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et sera apprécié par rapport aux chiffres ci-dessus.

8. Stationnement des vélos

Dans les constructions d'habitat collectif et dans les bureaux, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L. 151-30 du Code de l'urbanisme.

- Pour les logements collectifs ou résidences communautaires : nombre minimum d'emplacement par logement.
- Studio et 2 pièces : 0,5 à 1 emplacement.
- 3 pièces : 1 à 1,5 emplacements.
- 4 pièces : 1,5 à 2 emplacements.
- 5 pièces et plus : 2 à 2,5 emplacements.
- Pour les immeubles de bureaux : 1 emplacement pour 5 salariés.

9. Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation ou de destination 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 de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les vélos

La surface minimale d'un emplacement(*) s'établit à 1,5 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des vélos recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

SECTION 3 • ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1.1 » Accès

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc.). La réalisation d'une aire de retournement pourra être imposée pour les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 30 m ou desservant plus de 3 habitations.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.2.1 » Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

3.2.2 » Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et au **Schéma directeur de gestion des eaux usées** en vigueur sur la commune. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement et situées hors des secteurs collectifs désignés au Schéma directeur de gestion des eaux usées communal, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Tout projet devra être conforme au **Schéma directeur de gestion des eaux pluviales** en vigueur sur la commune s'il existe, ou bien aux prescriptions définies dans la notice technique annexée au présent règlement..

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

3.2.3 » Collecte des déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

3.2.4 » Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

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

Conformément à l'article **L. 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation**, toute personne qui construit :

1. un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
2. un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
3. un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
4. ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote une partie de ces places de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

ZONE UV

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Pas de valeur ré

La **zone UV** correspond à la partie ancienne de villages ou hameaux anciens structurants (Cossinade, Vautredon et Trévidec sur Saint-Thurial) avec une majorité de bâti ancien de type longère.

L'organisation du bâti a produit un paysage urbain particulier de grande qualité que le présent règlement cherche à préserver voire à conforter.

Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant.

SECTION 1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1.1.1 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

De manière générale, la zone UV admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article suivant. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions

- les aires et constructions à **usage de stationnement** ouvertes au public ;
- les constructions **nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics** ;
- les exhaussements et affouillements indispensables à la **réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone** ;
- les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements **nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics** (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), pour lesquels les articles des sections 2 et 3 du présent règlement ne s'appliquent pas ;
- l'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan local d'urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, **à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement**.

1.1.2 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- l'implantation de nouveaux commerces de proximité hors des périmètres de centralité (cf. Article 12 des dispositions générales) ;
- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les Parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement collectif ou isolé des caravanes, et l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les chenils et élevages de toute nature ;
- les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non ;
- les dépôts et stockages extérieurs liés à une entreprise ;
- les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1.1.1.

1.1.3 » Mixité fonctionnelle

Encadrement des nouvelles implantations commerciales

Les zones UV se situent en dehors des périmètres de centralité identifiés sur le document graphique, l'implantation de nouveaux commerces appartenant à la sous-destination « artisanat et commerces de détail » est donc interdite mais pas l'extension des commerces existants.

SECTION 2 • CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 » Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A • Règle générale

A défaut d'indications graphiques, les constructions s'implanteront **selon l'alignement dominant** défini par les constructions avoisinantes en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

En absence d'alignement dominant, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait maximum de 10 m par rapport à cet alignement.

B • Dispositions alternatives

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants

- Les dispositions du chapitre A ne s'appliquent pas aux constructions annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter librement par rapport à l'alignement.
- Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics...), l'implantation des constructions ou d'une partie des constructions pourra être admise en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du chapitre A s'appliquent (cf. Schéma explicatif en annexe).
- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au chapitre A. (cas des "parcelles en drapeau", présence de constructions préexistantes ou d'arbres significatifs, topographie défavorable), l'implantation de la construction sera seulement appréciée par rapport aux règles traitant des limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation sont autorisées.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux équipements d'intérêt

collectif et services publics, ni aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

- Des implantations différentes de celles définies au chapitre A peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres, sous réserve du respect de la réglementation sur l'accessibilité de l'espace public.

2.1.2 » Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

A • Règle générale

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Cette distance minimale est abaissée à 1 m pour les annexes (abri de jardin par exemple).

B • Dispositions alternatives

- Les extensions : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- Les constructions des équipements d'intérêt collectif et des services publics s'implanteront en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Des implantations différentes de celles définies au chapitre A peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

2.1.3 » Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain (prise en compte de la topographie).

2.1.4 » Hauteur des constructions

A • Règle générale concernant la hauteur maximale

Le PLUi fixe les règles suivantes concernant :

- **la différence d'altitude mesurée entre tout point de l'égout du toit** (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansard ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol pris à son aplomb (voir croquis en annexe) ;
- **la hauteur au faîtage** (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus).

	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîtage
Zone UV	7 m	12 m

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable...).

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 m de hauteur dans le but de permettre la réalisation de commerces en rez-de-chaussée.

B • Cas particuliers

Constructions dans la pente

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

Isolation thermique des constructions existantes

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 0,50 mètres.

Annexes

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

Exceptions

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5 % de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes...). Cette hauteur maximale pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques. Les dispositions du chapitre A ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1 » Principes généraux

Rappel (Article R 111-27 du Code de l'urbanisme) : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale de l'environnement proche, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple.

2.2.2 » Volumétrie, matériaux apparents et couleurs

Toitures

■ Pour les logements individuels

La toiture du volume principal sera à deux pans symétriques, dont la pente sera conforme à l'architecture traditionnelle locale (inclinaison uniforme, comprise entre 40° et 50°). Elle devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue.

La forme de la toiture des volumes secondaires (annexes, extensions) sera dépendante de sa visibilité depuis l'espace public :

- pour les volumes secondaires visibles depuis l'espace public, la toiture sera à deux pans symétriques ou monopente avec une pente comprise entre 40° et 50°, hormis pour les vérandas d'une surface de 20 m² maximum. La toiture des volumes secondaires devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue. Le zinc gris anthracite est toléré ;
- pour les volumes secondaires non visibles depuis l'espace public, la forme, la pente de la toiture et la nature des matériaux sont laissés libres. L'emprise au sol cumulée de ces volumes secondaires bénéficiant de cette dérogation est toutefois limitée à 50 % de l'emprise au sol totale des constructions sur la parcelle.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

■ Pour les logements collectifs

La toiture sera à deux ou quatre pans symétriques, avec la possibilité de réaliser des toitures terrasses accessibles et des attiques accompagnés de toitures à deux pans. Des pentes asymétriques en cas de contraintes techniques justifiées.

La toiture des volumes principaux et secondaires devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue. Le zinc gris anthracite est toléré.

Pour les volumes secondaires **non visibles depuis l'espace public**, la forme, la pente de la toiture et la nature des matériaux sont laissés libres. L'emprise au sol cumulée de ces volumes secondaires bénéficiant de cette dérogation est toutefois limitée à 50 % de l'emprise au sol totale des constructions sur la parcelle.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

■ Façades et pignons

Les teintes des façades, rehauts et menuiseries correspondront au nuancier annexé au présent règlement.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton en harmonie avec les constructions voisines.

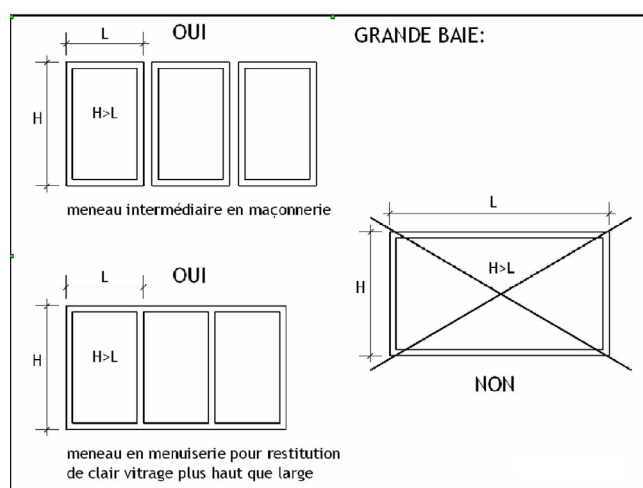
La pose de bardages extérieurs est interdite sur les murs en pierres.

■ Ouvertures visibles depuis l'espace public

- **Châssis de toiture** : ils seront positionnés à la verticale des ouvertures. Leur proportion sera nettement verticale ($H > L$) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils sont situés.
- **Fenêtres** : les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. À défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion (cf. Croquis ci-dessous).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vitrines des commerces ni aux bow-windows.

Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal, zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres.



2.2.3 » Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures seront constituées soit :

- de murs en pierres de pays apparentes, en terre ou en torchis, d'une hauteur maximum de 1,50 m ;
- soit de mur-bahut enduit ou mur de moellons apparents, dont la hauteur n'excédera pas 1 m, surmontés le cas échéant de dispositif de claire-voie, éventuellement doublé d'une haie végétale. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 1,50 m ;
- grillage rigide éventuellement doublé d'une haie d'une hauteur de 1,50 m maximum.

Le long de la route départementale RD 69 sur la commune de Saint-Thurial, la hauteur maximale autorisée est portée à 1,70 m.

Clôtures en limites séparatives

Ces clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- de palissades en bois, ou en matériaux composite matricé,
- de murs en pierres de pays apparentes,
- de murs en maçonnerie enduite.

Les séparations mitoyennes opaques telles que les palissades ou les murs sont autorisées sur des linéaires n'excédant pas 6 m.

Dans tous les cas, la hauteur maximale est fixée à 2 m.

Sont interdites les clôtures en plaques de béton lisse (à l'exception d'une plaque de béton de 0,30 m de hauteur en soubassement pour soutien du grillage en limite séparative), en briques d'aggloméré de ciment non enduit, les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

Pour les clôtures végétales, privilégier les plantations d'essences locales (cf. Annexe) et limiter le recours aux haies monospécifiques de type cyprès, thuyas, laurier palme.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Les murs de clôtures traditionnels (maçonnés en pierres de pays apparentes, en terre ou torchis) devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

2.2.4 » Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des morphologies et matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.2.5 » Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.2.6 » Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie et à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Concernant les panneaux solaires, si le dispositif est visible depuis l'espace public, une attention particulière sera apportée à la trame des ouvertures de la façade, l'intégration dans le plan de la toiture, la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage.

Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

L'implantation d'éolienne, quelque soit sa taille, est interdite.

Conformément à l'article L. 111-18-1 du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 1000 m² relevant de :

- commerces soumis à CDAC et appartenant aux catégories 1^o, 2^o, 4^o, 5^o et 7^o de l'article L752-1 du Code du commerce,
- locaux à usage industriel ou artisanal,
- entrepôts,
- hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public,

doivent intégrer soit un système de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation selon un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat.

Ces obligations sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

2.3.1 » Haies, boisements, arbres isolés à préserver, zones humides

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au Plan sont classés au titre des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R. 421-23 et suivants.

Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- pour les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches sur une largeur limitée à l'aménagement d'un accès à la parcelle ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du Préfet pris après avis du Centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation sera imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature et d'une longueur ou surface équivalente. Dans le cas de la destruction d'une haie présentant un intérêt écologique ou paysager limité, cette obligation de replantation pourra ne pas être imposée après avis favorable de la Commission bocage de la collectivité.

Plantations

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.

Dans le cas d'une nouvelle construction, le terrain doit comporter au minimum 1 arbre par tranche complète de 200 m² de surface de pleine terre, existant ou à planter. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments, notamment aux abords des lotissements.

A l'exception des parkings publics et des aires de covoiturage, les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés : 1 arbre pour 6 emplacements de stationnement aérien et doivent être entourées de haies ou plantes arbustives (à l'exception des aires de stationnement sur dalle pour lesquelles 1 arbre pour 4 emplacements de stationnement est exigé).

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Zones humides (cf. Article 6 des dispositions générales)

Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Des dérogations sont prévues dans l'article 6 des dispositions générales.

Cours d'eau

De part et d'autre des cours d'eau, inventoriés ou non sur le document graphique, une bande inconstructible d'une largeur de 5 m sur chaque rive interdit toute construction ou implantation d'installations, mais également imperméabilisation des berges, affouillements, terrassement, drainage et busage.

2.3.2 » Traitement des espaces libres

Article non réglementé

2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (accès et stationnement),
- les dimensions minimales d'une place seront de 2,50 x 5 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement

Le calcul du **nombre minimum de places** sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Pour les logements collectifs

- Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher calculée sur l'ensemble du projet, avec au minimum une place par logement.

2. Pour les logements individuels

- Deux places de stationnement par logement, non closes (directement ouvertes sur l'espace public, aménagement d'un carport possible).

3. Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics)

- Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

4. Pour les constructions à usage artisanal (secteur de la construction et de l'industrie)

- Une place de stationnement par tranche de 80 m² de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires...).
- Une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt.
- À ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

5. Établissements d'enseignement

- Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
- Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.
- Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

6. Constructions destinées à d'autres usages

- Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

- Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

Pour les constructions destinées à d'autres usages non listés précédemment, le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et sera apprécié par rapport aux chiffres ci-dessus.

7. Stationnement des vélos

Dans les constructions d'habitat collectif et dans les bureaux, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L. 151-30 du Code de l'urbanisme.

- Pour les logements collectifs ou résidences communautaires : nombre minimum d'emplacement par logement.
- Studio et 2 pièces : 0,5 à 1 emplacement.
- 3 pièces : 1 à 1,5 emplacement.
- 4 pièces : 1,5 à 2 emplacements.
- 5 pièces et plus : 2 à 2,5 emplacements.
- Pour les immeubles de bureaux : 1 emplacement pour 5 salariés

8. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation ou de destination 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 de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les vélos

La surface minimale d'un emplacement(*) s'établit à 1,5 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des vélos recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

SECTION 3 • ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1.1 » Accès

Un terrain, pour être constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.1.2 » Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc.). La réalisation d'une aire de retournement pourra être imposée pour les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 30 m ou desservant plus de 3 habitations.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.2.1 » Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

3.2.2 » Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et au **Schéma directeur de gestion des eaux usées** en vigueur sur la commune. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement et situées hors des secteurs collectifs désignés au Schéma directeur de gestion des eaux usées communal, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Tout projet devra être conforme au **Schéma directeur de gestion des eaux pluviales** en vigueur sur la commune, s'il existe, ou bien aux prescriptions définies dans la notice technique annexée au présent règlement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

3.2.3 » Collecte des déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

3.2.4 » Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

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

Conformément à l'article L. 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation, toute personne qui construit :

1. un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
2. un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
3. un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
4. ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

ZONE UA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Pas de valeur réglementaire

Les zones UA sont destinées à accueillir les activités économiques à vocation artisanale, industrielle ou de services. Les activités commerciales, notamment les commerces de proximité, sont seulement autorisées dans les zone UA_c en distinguant les espaces situés dans les centralités urbaines.

Les zones UA_p correspondent aux espaces d'activités situés en entrée de ville ou en covisibilité avec la RN 24, le règlement intègre des préconisations paysagères et architecturales permettant de maîtriser ce paysage urbain.

Les zones UA_{cp} combinent les règles des deux zones précédentes.



SECTION 1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1.1.1 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

De manière générale, les zones UA admettent ce qui n'est pas expressément interdit à l'article suivant. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions

Dans tous les secteurs

- Seulement sur les communes de Saint-Thurial, Bréal-sous-Montfort et Monterfil, les logements destinés aux personnes dont la **présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements** à condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activité, que la surface de plancher dédiée au logement soit limitée à 80 m² et 30% de la surface de plancher totale, dans la limite d'un logement par entreprise.
- Les travaux de rénovation, d'amélioration et d'extension des **habitations existantes** à la date d'approbation du PLUi, à condition que ces travaux ne conduisent pas à la création d'un nouveau logement sans lien avec une activité sur la même propriété.
- Les constructions **nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**, y compris les équipements sportifs.
- Les aires de stationnement **ouvertes au public** si elles s'intègrent à l'environnement.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements **nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics** (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), pour lesquels les articles des sections 2 et 3 du présent règlement ne s'appliquent pas.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition **qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisées dans la zone.**

En plus dans les secteurs UAc sont autorisées

- **au sein** des périmètres de centralité définis à l'article 12 des dispositions générales : les activités commerciales de toute nature sont autorisées ;
- **hors** des périmètres de centralité définis à l'article 12 des dispositions générales, sont interdites les activités commerciales répondant à des besoins courants (quotidiens ou hebdomadaires) au sens du SCOT tels que les magasins alimentaires spécialisés (boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie...), les bureaux de tabac, les magasins de presse, les pharmacies... Les commerces alimentaires généralistes (petite, moyenne et grande surface) ne sont pas intégrés dans cette liste d'interdictions.

Sur la commune de Plélan-le-Grand, les surfaces de vente inférieures à 250 m² ne sont pas autorisées.

En plus dans les secteurs UA, les activités commerciales suivantes

La création d'une cellule commerciale adossée à une activité de production (artisanale ou industrielle) et permettant l'exposition et la commercialisation d'une partie des produits issus de cette activité. L'activité de vente directe reste accessoire par rapport à l'activité artisanale ou industrielle.

1.1.2 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

Dans tous les secteurs

- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement, notamment les activités de type SEVESO.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de gardiennage autorisés dans l'article 1.1.1.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs, non destinées à la vente, quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

En plus, dans les secteurs UA et UAc

- Les activités commerciales à l'exception de celles prévues à l'article 1.1.1.

1.1.3 » Mixité fonctionnelle

Article non réglementé

SECTION 2 • CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 » Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A • Principe général

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées en retrait de 5 m au moins de l'alignement ou limite d'emprise de l'alignement déterminé par l'autorité compétente ;

B • Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans le prolongement des constructions existantes.
- Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics...), l'implantation des constructions ou d'une partie des constructions pourra être admise en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du chapitre A s'appliquent (cf. Schéma explicatif en annexe).
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).
- Des implantations différentes de celles définies au chapitre A peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

2.1.2 » Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

A • Principe général

L'implantation en limite séparative est autorisée sous condition de réalisation de murs coupe-feu.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

B • Règles alternatives aux dispositions précédentes

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants

- Nonobstant les règles prescrites au chapitre A toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.
- Les constructions des équipements d'intérêt collectif et des services publics s'implanteront en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).
- Des implantations différentes de celles définies au chapitre A peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

2.1.3 » Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain (prise en compte de la topographie).

2.1.4 » Hauteur des constructions

Sauf indication différente figurant au document graphique ou dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5 % de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes...).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 0,50 mètres.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1 » Principes généraux

Rappel (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme) : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale de la zone d'activité, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées (hangars, garages, appentis, etc.).

2.2.2 » Clôtures

Les clôtures seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées, d'une hauteur maximale de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques, de même couleur et de même hauteur.

La couleur du grillage et des poteaux sera à choisir parmi les couleurs suivantes : gamme des gris, marron et vert foncé.

Ces clôtures pourront être doublées soit d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange, soit par des talus plantés.

Des écrans visuels (plantation ou palissade) seront réalisés autour des espaces de stockage ou de collecte des déchets.

2.2.3 » Extension de bâtiments existants et constructions annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

2.2.4 » Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

2.2.5 » Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.2.6 » Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Conformément à l'article L111-18-1 du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 1000 m² relevant de :

- commerces soumis à CDAC et appartenant aux catégories 1^o, 2^o, 4^o, 5^o et 7^o de l'article L. 752-1 du Code du commerce,
- locaux à usage industriel ou artisanal,
- entrepôts,
- hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public,

doivent intégrer soit un système de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation selon un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat.

Ces obligations sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

2.2.7 » Prescriptions complémentaires pour les zones UAp

Volumes

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, pourra être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

L'écriture architecturale mettra en évidence les diverses fonctions des bâtiments (halls industriels de stockage, atelier, bureaux, espace d'accueil de la clientèle...) afin d'éviter une uniformité des volumes et des façades.

Couleurs/matériaux

Les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, béton blanc, béton de gravillons lavés, béton cellulaire...) seules sont autorisées :

- les teintes sombres pour les revêtements de façades et les toitures ;
- les teintes vives à condition qu'elles soient strictement limitées aux enseignes ;

Les bardages extérieurs métalliques ou translucides seront autorisés sur 50 % maximum de la surface développée du bâtiment.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 » Haies, boisements, arbres isolés à préserver, zones humides

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au Plan sont classés au titre des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R. 421-23 et suivants.

Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- pour les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches sur une largeur limitée à l'aménagement d'un accès à la parcelle ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du Préfet pris après avis du Centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation sera imposée dans le contexte géographique proche d'une haie ou d'un boisement de même nature et d'une longueur ou surface équivalente.

Dans le cas de la destruction d'une haie présentant un intérêt écologique ou paysager limité, cette obligation de replantation pourra ne pas être imposée après avis favorable de la Commission bocage de la collectivité.

Plantations

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments, notamment aux abords des lotissements.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Zones humides (cf. Article 6 des dispositions générales)

Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Des dérogations sont prévues dans l'article 6 des dispositions générales.

Cours d'eau

De part et d'autre des cours d'eau, inventoriés ou non sur le document graphique, une bande inconstructible d'une largeur de 5 m sur chaque rive interdit toute construction ou implantation d'installations, mais également imperméabilisation des berges, affouillements, terrassement, drainage et busage.

2.3.2 » Traitement des espaces libres / plantations nouvelles

Il devra être aménagé un minimum de 20 % de l'unité foncière en espaces libres non imperméabilisés.

2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. L'offre de stationnement cherchera à privilégier une logique de mutualisation entre les activités.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement, il sera tenu compte des caractéristiques suivantes

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (accès et stationnement),
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 x 5 m.

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des aires de stockage ou d'y implanter des aires de vente.

Le calcul du nombre minimum de places à réaliser sera apprécié sur la base des données suivantes

2.4.1 » Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics

Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

2.4.2 » Pour les constructions à usage industriel ou artisanal

Une place de stationnement par tranche de 80 m² de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires...) et une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt.

À ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

2.4.3 » Pour les établissements commerciaux

3.1. Commerces courants, restaurants

- Une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher de surface de vente pour les commerces.
- Une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant pour les restaurants.

3.2. Hôtels

- Une place de stationnement par chambre.

3.3. Supermarché

- 10 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé.

2.4.4 - Modalités d'application

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

SECTION 3 • ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1.1 » Accès

Un terrain, pour être constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.1.2 » Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.2.1 » Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

3.2.2 » Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau

public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et au **Schéma directeur de gestion des eaux usées** en vigueur sur la commune. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un prétraitement. Une convention de rejet pourra être demandée.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement et situées hors des secteurs collectifs désignés au Schéma directeur de gestion des eaux usées communal, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Tout projet devra être conforme au **Schéma directeur de gestion des eaux pluviales** en vigueur sur la commune, s'il existe, ou bien aux prescriptions définies dans la notice technique annexée au présent règlement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

3.2.3 » Collecte des déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte, en limitant autant que possible son impact visuel.

3.2.4 » Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

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

Conformément à l'article L. 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation, toute personne qui construit :

1. un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
2. un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
3. un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
4. ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

ZONE UL

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Pas de valeur réglementaire

La zone UL correspond à une zone urbaine spécifique qui accueille les constructions et installations des équipements d'intérêt collectif et services publics actuels ou en projet, et permet leur développement.

dote une partie de ces places de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

SECTION 1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1.1.1 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les constructions, installations ou équipements des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les constructions d'hébergements collectifs appartenant à la sous-destination « hébergement » (résidences ou foyers avec services) ;
- les hôtels et équipements d'hébergement liés aux activités des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et intégrées au projet d'équipement ;
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), pour lesquels les articles des sections 2 et 3 du présent règlement ne s'appliquent pas.

1.1.2 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1.1.1.

1.1.3 » Mixité fonctionnelle

Article non réglementé

SECTION 2 • CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 » Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait d'au moins 1 m, à compter de cet alignement.

2.1.2 » Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle doit en être écartée d'au moins 1 m.

2.1.3 » Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain (prise en compte de la topographie).

2.1.4 » Hauteur des constructions

Article non réglementé

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1 » Principes généraux

Rappel (Article R 111-27 du Code de l'urbanisme) : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale de l'environnement proche, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

2.2.2 » Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures seront constituées soit :

- de murs en pierres de pays apparentes d'une hauteur maximum de 2 m,
- de mur-bahut enduit ou mur de moellons apparents, dont la hauteur n'excédera pas 1 m, surmontés le cas échéant de dispositif de claire-voie, éventuellement doublé d'une haie végétale. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 2 m,
- d'un grillage rigide éventuellement doublé d'une haie d'une hauteur de 2 m maximum.

Clôtures en limites séparatives

Ces clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- de palissades en bois ou en matériau composite matricé,
- de murs en pierres de pays apparentes,
- de murs en maçonnerie enduite,

Dans tous les cas, la hauteur maximale est fixée à 2 m.

Sont interdites les clôtures en plaques de béton lisse (à l'exception d'une plaque de béton de 0,30 m de hauteur en soubassement pour soutien du grillage en limite séparative), en briques d'aggloméré de ciment non enduit, les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

Pour les clôtures végétales, privilégier les plantations d'essences locales (cf. Annexe) et limiter le recours aux haies monospécifiques de type cyprès, thuyas, laurier palme.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

2.2.3 » Extension de bâtiments existants et constructions annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

2.2.4 » Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

2.2.5 » Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.2.6 » Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation d'éolienne, quelque soit sa taille, est interdite.

Conformément à l'article L. 111-18-1 du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 1000 m² relevant de :

- commerces soumis à CDAC et appartenant aux catégories 1^o, 2^o, 4^o, 5^o et 7^o de l'article L752-1 du Code du commerce,
- locaux à usage industriel ou artisanal,
- entrepôts,
- hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public,

doivent intégrer soit un système de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation selon un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat.

Ces obligations sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 » Haies, boisements, arbres isolés à préserver, zones humides

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au Plan sont classés au titre des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R. 421-23 et suivants.

Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- pour les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches sur une largeur limitée à l'aménagement d'un accès à la parcelle ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du Préfet pris après avis du Centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation sera imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature et d'une longueur ou surface équivalente.

Dans le cas de la destruction d'une haie présentant un intérêt écologique ou paysager limité, cette obligation de replantation pourra ne pas être imposée après avis favorable de la Commission bocage de la collectivité.

Plantations

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.

Dans le cas d'une nouvelle construction, le terrain doit comporter au minimum 1 arbre par tranche complète de 200 m² de surface de pleine terre, existant ou à planter.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments, notamment aux abords des lotissements.

A l'exception des parkings publics et des aires de covoiturage, les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés : 1 arbre pour 6 emplacements de stationnement aérien et doivent être entourées de haies ou plantes arbustives (à l'exception des aires de stationnement sur dalle pour lesquelles 1 arbre pour 4 emplacements de stationnement est exigé).

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Zones humides (cf. Article 6 des dispositions générales)

Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Des dérogations sont prévues dans l'article 6 des dispositions générales.

Cours d'eau

De part et d'autre des cours d'eau, inventoriés ou non sur le document graphique, une bande inconstructible d'une largeur de 5 m sur chaque rive interdit toute construction ou implantation d'installations, mais également imperméabilisation des berges, affouillements, terrassement, drainage et busage.

2.3.2 » Traitement des espaces libres

Article non réglementé

2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. L'offre de stationnement cherchera à privilégier une logique de mutualisation avec d'autres équipements éventuellement présents à proximité.

SECTION 3 • ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1.1 » Accès

Un terrain, pour être constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.1.2 » Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc.). La réalisation d'une aire de retournement pourra être imposée pour les voiries en impasse en fonction de l'importance du trafic généré par les équipements d'intérêt collectif et de services publics desservis.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.2.1 » Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

3.2.2 » Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et au **Schéma directeur de gestion des eaux usées** en vigueur sur la commune. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement et situées hors des secteurs collectifs désignés au Schéma directeur de gestion des eaux usées communal, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Tout projet devra être conforme au **Schéma directeur de gestion des eaux pluviales** en vigueur sur la commune, s'il existe ou bien aux prescriptions définies dans la notice technique annexée au présent règlement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, pourra être imposé par la commune.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

3.2.3 » Collecte des déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

3.2.4 » Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

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

Conformément à l'article L. 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation, toute personne qui construit

1. un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
2. un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
3. un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
4. ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle

dote une partie de ces places de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

ZONE UT

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Pas de valeur réglementaire

La **zone UT** comprend les terrains permettant l'installation permanente de campings et autres formes d'hébergements touristiques et de loisirs, avec les équipements communs d'accompagnement.

Ces zones correspondent aux campings de Saint-Thurial, Paimpont et aux sites d'hébergement touristique présents sur les communes de Maxent, Saint-Péran et Treffendel.

SECTION 1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

I.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1.1.1 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions

- Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les constructions directement nécessaires à leur fonctionnement (Habitations légères de loisirs ou Résidences mobiles de loisirs notamment).
- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'hébergement touristique et de loisir.
- Les aires de jeux et de sports et les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), pour lesquels les articles des sections 2 et 3 du présent règlement ne s'appliquent pas.

1.1.2 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1.1.1.

1.1.3 » Mixité fonctionnelle

Article non réglementé

SECTION 2 • CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 » Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum de 5 m, à compter de cet alignement.

2.1.2 » Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 > 3m$)

2.1.3 » Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain (prise en compte de la topographie).

2.1.4 » Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 m au point le plus haut de la construction.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5 % de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes...). Cette hauteur maximale pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 0,50 mètres.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1 » Principes généraux

Rappel (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme) : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-ville, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

2.2.2 » Clôtures

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager.

Sont interdites les clôtures en plaques de béton lisse (à l'exception d'une plaque de béton de 0,30 m de hauteur en soubassement pour soutien du grillage en limite séparative), en briques d'aggloméré de ciment non enduit, les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

Pour les clôtures végétales, privilégier les plantations d'essences locales (cf. Annexe) et limiter le recours aux haies monospécifiques de type cyprès, thuyas, laurier palme.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

2.2.3 » Extension de bâtiments existants et constructions annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

2.2.4 » Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

2.2.5 » Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.2.6 » Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation d'éolienne, quelque soit sa taille, est interdite.

Conformément à l'article L.111-18-1 du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 1000 m² relevant de

- commerces soumis à CDAC et appartenant aux catégories 1^o, 2^o, 4^o, 5^o et 7^o de l'article L752-1 du Code du commerce,
- locaux à usage industriel ou artisanal,
- entrepôts,
- hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public,

doivent intégrer soit un système de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation selon un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat.

Ces obligations sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 » Haies, boisements, arbres isolés à préserver, zones humides

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R. 421-23 et suivants.

Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- pour les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches sur une largeur limitée à l'aménagement d'un accès à la parcelle ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du Préfet pris après avis du Centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation sera imposée dans le contexte géographique proche d'une haie ou d'un boisement de même nature et d'une longueur ou surface équivalente.

Dans le cas de la destruction d'une haie présentant un intérêt écologique ou paysager limité, cette obligation de replantation pourra ne pas être imposée après avis favorable de la Commission bocage de la collectivité.

Plantations

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.

Dans le cas d'une nouvelle construction, le terrain doit comporter au minimum 1 arbre par tranche complète de 200 m² de surface de pleine terre, existant ou à planter.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments, notamment aux abords des lotissements.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Zones humides (cf. Article 6 des dispositions générales)

Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Des dérogations sont prévues dans l'article 6 des dispositions générales.

Cours d'eau

De part et d'autre des cours d'eau, inventoriés ou non sur le document graphique, une bande inconstructible d'une largeur de 5 mètres sur chaque rive interdit toute construction ou implantation d'installations, mais également imperméabilisation des berges, affouillements, terrassement, drainage et busage.

2.3.2 » Traitement des espaces libres

Dans la zone UT1, l'emprise au sol totale des constructions nouvelles réalisées après la date d'approbation du PLUi sera limitée à 1000 m² maximum.

SECTION 3 • EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1.1 » Accès

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.1.2 » Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc.). La réalisation d'une aire de retournement pourra être imposée pour les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 30 m ou desservant plus de 3 habitations.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.2.1 » Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

3.2.2 » Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et au **Schéma directeur de gestion des eaux usées** en vigueur sur la commune. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement et situées hors des secteurs collectifs désignés au schéma directeur de gestion des eaux usées communal, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Tout projet devra être conforme au **Schéma directeur de gestion des eaux pluviales** en vigueur sur la commune s'il existe ou bien aux prescriptions définies dans la notice technique annexée au présent règlement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

3.2.3 » Collecte des déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

3.2.4 » Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

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

Conformément à l'article L.111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation, toute personne qui construit

1. un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
2. un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
3. un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
4. ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote une partie de ces places de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1 AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Pas de valeur réglementaire

La zone 1 AU est une zone à urbaniser où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, en cohérence avec les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elle devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au Plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUL = UL ; 1 AUA = UA...). La zone 1 AUh principalement destinée à l'habitat possède son propre règlement.

SECTION 1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Préambule : les règles de construction applicables aux différentes zones portées au Plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUL = UL ; 1 AUA = UA...)

1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1.1.1 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

- **Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter**
 - un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et en compatibilité avec les Orientations d'aménagement et de programmation. L'aménagement en plusieurs tranches ou opérations jointives est admis dès lors que chacune des tranches ou opérations ne fait pas obstacle à l'aménagement de l'ensemble de la zone ;
 - le règlement des zones U correspondantes pour les occupations et utilisations du sols attendues dans la zone.
- **Sont admis en dehors d'une opération d'aménagement**, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site conforme à celle de la zone U correspondante
 - les constructions installations et équipements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), pour lesquels les articles des sections 2 et 3 du présent règlement ne s'appliquent pas ;
 - les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisées dans la zone.

1.1.2 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1.1.1.

ZONE 1 AUh

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Pas de valeur réglementaire

La **zone 1 AUh** est une zone à urbaniser principalement destinée à l'habitat, où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme **d'ensembles immobiliers** nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, en cohérence avec les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Pour les zones 1AUh repérées graphiquement au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle de mixité sociale définie dans les dispositions générales du règlement (article 8), et précisées dans les Orientations d'aménagement et de programmation du PLUi.

Selon la nature du tissu urbain environnant et les objectifs fixés en matière de densité urbaine, le règlement distingue les secteurs suivants selon la hauteur maximale autorisée :

- les secteurs 1 AUh1 autorisent des hauteurs maximales en R+2+Comble sur les communes de Bréal-sous-Montfort, Plélan-le-Grand et Maxent ;
- les secteurs 1 AUh2 autorisent des hauteurs maximales en R+1+Comble.

SECTION 1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1.1.1 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions

- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter
 - d'une part un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et en compatibilité avec les Orientations d'aménagement et de programmation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés ;
 - d'autre part certaines conditions pour les occupations des sols suivantes :
 - ♦ les aires et constructions à usage de stationnement (hors garage lié au logement) ouvertes au public ;
 - ♦ les constructions installations et équipements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - ♦ les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), pour lesquels les articles des sections 2 et 3 du présent règlement ne s'appliquent pas ;
 - ♦ les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisées dans la zone.
- Sont admis en dehors d'une opération d'aménagement, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site
 - les constructions installations et équipements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.1.2 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- L'implantation de nouveaux commerces de proximité hors des périmètres de centralité sur les communes de Maxent, Monterfil, Paimpont, Saint-Péran, Saint-Thurial et Treffendel (cf. Article 12 des dispositions générales du PLUi).
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les Parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement collectif ou isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les chenils et élevages de toute nature.
- Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.
- Les dépôts et stockages extérieurs liés à une entreprise.
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1.1.1.

1.1.3 » Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Pour les zones 1AUh repérées graphiquement au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle de mixité sociale définie dans les dispositions générales du règlement (article 8), et précisées dans les Orientations d'aménagement et de programmation du PLUi.

Encadrement des nouvelles implantations commerciales

L'implantation de nouveaux commerces appartenant à la sous-destination « artisanat et commerces de détail » est autorisée au sein des périmètres de centralité identifiés sur le document graphique.

L'implantation de ce type de commerces en dehors de ces périmètres est seulement autorisée sur les communes de Plélan-le-Grand et Bréal-sous-Montfort. Pour les commerces définis comme des « commerces de proximité » par le PLUi, l'implantation peut être refusée pour des motifs de maintien de l'équilibre commercial entre la centralité et sa périphérie.

Par contre, l'extension des commerces existants est autorisée en zone 1AUh sur l'ensemble des communes.

SECTION 2 • CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 » Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A • Règle générale

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait minimum de 1 m, calculé perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

B • Dispositions alternatives

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans le prolongement des constructions existantes ;
- les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ;
- des implantations différentes de celles définies au point chapitre A peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

2.1.2 » Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

A • Règle générale

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 m.

B • Dispositions alternatives

- Les extensions : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- Les constructions des équipements d'intérêt collectif et des services publics s'implanteront en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Des implantations différentes de celles définies au chapitre A peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

2.1.3 » Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain (prise en compte de la topographie).

2.1.4 » Hauteur des constructions

A. Règle générale concernant la hauteur maximale

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée

- d'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale H1 à compter du terrain naturel moyen avant travaux sous l'emprise de la construction et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical,
- et d'une hauteur maximale H2 au point le plus haut de la construction.

Le règlement distingue des hauteurs différentes selon le type de zone (1AUh1 et 1AUh2) et selon la nature des constructions.

	Hauteur maximale H1	Hauteur maximale H2
Logement individuel		
	7 m	12 m
Logement collectif		
Zone 1AUh1	9 m	14 m
Zone 1AUh2	7 m	12 m

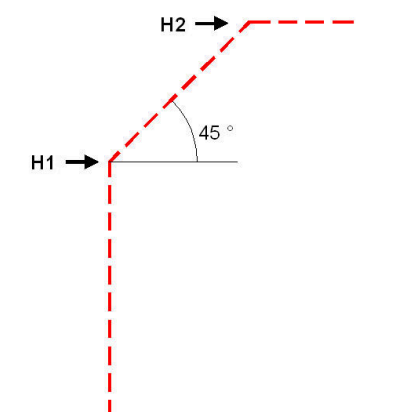


Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

Les volumes ainsi définis n'incluent ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable...).

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 m de hauteur dans le but de permettre la réalisation de commerces en rez-de-chaussée.

B • Cas particuliers

Constructions dans la pente

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

Isolation thermique des constructions existantes:

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 0,50 mètres.

Annexes

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

Exceptions

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, **la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction**, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5 % de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes...). Cette hauteur maximale pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

Les dispositions du chapitre A ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1 » Principes généraux

Rappel (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme) : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du tissu urbain, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le tissu urbain environnant.

2.2.2 » Volumétrie, matériaux apparents et couleurs

Toitures

La forme des toitures est libre, même si une toiture à deux versants symétriques avec une pente comprise entre 30° et 50°, est privilégiée sur le volume principal.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Façades et pignons

L'aspect des matériaux ou revêtements employés ainsi que la couleur des façades devront être choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

2.2.3 » Clôtures : les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures seront constituées soit :

- de murs en pierres de pays apparentes, en terre ou en torchis, d'une hauteur maximum de 1,50 m ;
- d'une partie basse occultante (mur-bahut enduit, mur de moellons apparents, plaques d'ardoise, planches de bois ou rondin) dont la hauteur n'excédera pas 1 m, surmontés le cas échéant de dispositif de claire-voie, éventuellement doublé d'une haie végétale. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 1,50 m ;
- d'un grillage rigide éventuellement doublé d'une haie d'une hauteur de 1,50 m maximum ;
- d'une simple haie végétale.

Clôtures en limites séparatives

Ces clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- de palissades en bois ou en matériau composite matricé,
- de murs en pierres de pays apparentes,
- de murs en maçonnerie enduite..

Les séparations mitoyennes opaques telles que les palissades ou les murs sont autorisées sur des linéaires n'excédant pas 6 m.

Dans tous les cas, la hauteur maximale est fixée à 2 m.

Sont interdites les clôtures en plaques de béton lisse (à l'exception d'une plaque de béton de 0,30 m de hauteur en soubassement pour soutien du grillage en limite séparative), en briques d'aggloméré de ciment non enduit, les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

Pour les clôtures végétales, privilégier les plantations d'essences locales (cf. Annexe) et limiter le recours aux haies monospécifiques de type cyprès, thuyas, laurier palme.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Les murs de clôtures traditionnels (maçonnés en pierres de pays apparentes, en terre ou torchis) devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

2.2.4 » Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modalités et matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.2.5 » Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.2.6 » Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie et à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Concernant les panneaux solaires, si le dispositif est visible depuis l'espace public, une attention particulière sera apportée à la trame des ouvertures de la façade, l'intégration dans le plan de la toiture, la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage.

Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

L'implantation d'éolienne, quel que soit sa taille, est interdite.

Conformément à l'article L111-18-1 du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 1000 m² relevant de :

- commerces soumis à CDAC et appartenant aux catégories 1^o, 2^o, 4^o, 5^o et 7^o de l'article L. 752-1 du Code du commerce,
- locaux à usage industriel ou artisanal,
- entrepôts,
- hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public,

doivent intégrer soit un système de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation selon un mode culturel garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat.

Ces obligations sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 » Haies, boisements, arbres isolés à préserver, zones humides

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au Plan sont classés au titre des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R. 421-23 et suivants.

Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- pour les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches sur une largeur limitée à l'aménagement d'un accès à la parcelle ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du Préfet pris après avis du Centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation sera imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

Dans le cas de la destruction d'une haie présentant un intérêt écologique ou paysager limité, cette obligation de replantation pourra ne pas être imposée après avis favorable de la Commission bocage de la collectivité.

Plantations

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments, notamment aux abords des lotissements.

A l'exception des parkings publics et des aires de covoiturage, les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés : 1 arbre pour 6 emplacements de stationnement aérien et doivent être entourées de haies ou plantes arbustives (à l'exception des aires de stationnement sur dalle pour lesquelles 1 arbre pour 4 emplacements de stationnement est exigé).

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Zones humides (cf. Article 6 des dispositions générales)

Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Des dérogations sont prévues dans l'article 6 des dispositions générales.

Cours d'eau

De part et d'autre des cours d'eau, inventoriés ou non sur le document graphique, une bande inconstructible d'une largeur de 5 m sur chaque rive interdit toute construction ou implantation d'installations, mais également imperméabilisation des berges, affouillements, terrassement, drainage et busage.

2.3.2 » Traitement des espaces libres

Il devra être aménagé un minimum de 20 % de l'unité foncière en espaces libres non imperméabilisés.

2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (accès et stationnement),
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 x 5 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement

Le calcul du nombre minimum de places sera apprécié sur la base des données suivantes

1. Pour les logements collectifs

Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher calculée sur l'ensemble du projet, avec au minimum une place par logement.

Sur la commune de Bréal-sous-Montfort, le nombre minimum de places de stationnement est de deux places par logement.

2. Pour les logements individuels

Deux places de stationnement par logement, non closes (directement ouvertes sur l'espace public, aménagement d'un carport possible).

3. Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics)

Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de l'immeuble. En fonction de

la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

4. Pour les constructions à usage artisanal (secteur de la construction et de l'industrie)

Une place de stationnement par tranche de 80 m² de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires...) et une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt.

À ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

5. Pour les établissements commerciaux

5.1. Commerces de proximité et professions libérales

- Une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher de surface de vente pour les commerces.
- Une place de stationnement par 10 m² de surface de plancher affectée à l'usage professionnel pour les professions libérales.
- Une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant pour les restaurants.

5.2. Hébergement hôtelier et touristique (hôtels, gîtes et chambres d'hôtes)

- une place de stationnement par chambre.

6. Établissements d'enseignement

- Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
- Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.
- Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

7. Constructions destinées à d'autres usages

- Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.
- Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

Pour les constructions destinées à d'autres usages non listés précédemment, le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et sera apprécié par rapport aux chiffres ci-dessus.

8. Stationnement des vélos

Dans les constructions d'habitat collectif et dans les bureaux, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du Code de l'urbanisme.

- Pour les logements collectifs ou résidences communautaires : nombre minimum d'emplacement par logement.
 - Studio et 2 pièces : 0,5 à 1 emplacement
 - 3 pièces : 1 à 1,5 emplacement
 - 4 pièces : 1,5 à 2 emplacements
 - 5 pièces et plus : 2 à 2,5 emplacements

- Pour les immeubles de bureaux : 1 emplacement pour 5 salariés

9. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation ou de destination 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 de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les vélos

La surface minimale d'un emplacement(*) s'établit à 1,5 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des vélos recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

SECTION 3 • ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1.1 » Accès

Un terrain, pour être constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.1.2 » Desserte en voirie:

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc.).

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.2.1 » Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

3.2.2 » Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et au **Schéma directeur de gestion des eaux usées** en vigueur sur la commune. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement et situées hors des secteurs collectifs désignés au Schéma directeur de gestion des eaux usées communal, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Tout projet devra être conforme au **Schéma directeur de gestion des eaux pluviales** en vigueur sur la commune s'il existe, ou bien aux prescriptions définies dans la notice technique annexée au présent règlement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

3.2.3 » Collecte des déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

3.2.4 » Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

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

Conformément à l'article L. 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation, toute personne qui construit :

1. un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
2. un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
3. un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
4. ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote une partie de ces places de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

ZONE 2 AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Pas de valeur réglementaire

Les zones 2 AU sont des zones à urbaniser dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLUi.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, les règles de construction applicables aux différentes zones portées au Plan sont celles des zones d'urbanisation future affectées du même indice (ex : 2 AUL = 1AUL ; 2AUA = 1AUL, 2AUh = 1AUh...). .

Pour les zones 2AUh repérées graphiquement au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle de mixité sociale définie dans les dispositions générales du règlement (article 8), et précisées dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi.

SECTION 1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1.1.1 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

Sont admis sous conditions :

- les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;
- les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

1.1.2 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 1.1.1.

1.1.3 » Mixité fonctionnelle

Article non réglementé

SECTION 2 • CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ces articles ne sont pas réglementés.

SECTION 3 • ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ces articles ne sont pas réglementés.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Pas de valeur réglementaire

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend par conséquent les espaces du territoire communautaire qui portent cette fonction intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (valeur agronomique et économique).

Sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole, mais aussi ceux liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

Le changement de destination des bâtiments patrimoniaux existants, l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes sont aussi autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

LA ZONE A INTÈGRE 4 SOUS-SECTEURS QUI RELÈVENT DE STECAL

Le secteur Ap correspond au captage de la Boissière réglementé par l'arrêté préfectoral du 9 juillet 1996 (commune de Monterfil).

Les secteurs Ax correspondent aux secteurs de carrières autorisées.

Les secteurs Aa autorisent l'extension ou la démolition/reconstruction de constructions non agricoles existantes à vocation essentiellement d'activités de service, industrie, entrepôt...

Le secteur AL correspond au site du Festival du Roi Arthur.

SECTION 1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1.1.1 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de prendre en compte les paysages, de respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs aux périmètres de captages d'eau potable et de ne pas compromettre l'activité agricole

A • Les constructions, installations, changements de destination et extensions de bâtiments suivants, sous conditions d'être nécessaires aux exploitations agricoles ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics

1. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces.

2. Les logements de fonctions et les dépendances, dans la limite d'un seul logement par exploitation et sous réserve cumulativement

- que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la **présence permanente est nécessaire** au regard de la nature de l'activité agricole (préalablement implantée et en fonctionnement) et de son importance,
- qu'elle s'implante à moins de 100 m des bâtiments de l'exploitation concernée (une adaptation pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),
- qu'elle s'implante à plus de 100 m de bâtiments agricoles d'une autre exploitation générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes,
- que sa superficie soit limitée à 150 m² d'emprise au sol.

3. L'extension des logements de fonction existants à la date d'approbation du PLUi, en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal et sans création de logement supplémentaire, selon les règles suivantes :

- extension limitée à une **emprise au sol maximale et totale de 50 m²**,
- dans une limite totale de 200 m² d'emprise au sol (annexes non comprises).

4. Sous réserve d'être lié et nécessaire à l'activité d'exploitation agricole, le changement de destination des constructions patrimoniales identifiées au document graphique du PLUi, sous réserve cumulativement

- qu'il s'agisse d'un **bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial** présentant majoritairement les caractéristiques d'une construction en maçonnerie traditionnelle (en pierre, en terre ou en briques pleines), ce qui est a priori un des éléments constitutifs du patrimoine local,
- que l'aménagement préserve le caractère architectural original,
- que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant, sans extension complémentaire,
- que le changement de destination soit lié à la diversification de l'activité pour l'exploitation concernée,
- qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles d'une autre exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans,
- que ce changement de destination soit soumis à l'**avis conforme de la Commission départementale de la préservation des Espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**.

5. La construction d'annexes au logement de fonction existant, sans création de logement supplémentaire, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- qu'elles soient limitées à 3 unités par unité foncière ;
- que l'emprise au sol cumulée des annexes existantes et créées n'excède pas 80 m².
Concernant les piscines, seules celles nécessitant le dépôt d'un permis de construire (bassin compris entre 10 et 100 m² et doté d'un abri de plus de 1,80 m de haut, ou bien bassin de plus de 100 m²) sont intégrées dans ce calcul ;
- qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant..

6. Les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère

7. Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE, réseau de gaz...), pour lesquels les articles des sections 2 et 3 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

8. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone

9. Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux

B • Les évolutions suivantes des constructions non liées aux activités agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif

1. Le changement de destination à vocation d'habitat des constructions identifiées au document graphique du PLUi, sous réserve cumulativement

- qu'il s'agisse d'un bâtiment **d'intérêt architectural et patrimonial** présentant **majoritairement** les caractéristiques d'une construction en maçonnerie traditionnelle (en pierre, en terre ou en briques pleines), ce qui est a priori un des éléments constitutifs du patrimoine local ;
- que l'aménagement préserve le caractère architectural originel ;
- que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant, sans extension complémentaire ;
- que la surface de plancher soit au minimum de 60 m² si le changement de destination induit la création d'un foyer nouveau ;
- qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans ;
- que ce changement de destination soit soumis à **l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**.

2. L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal et sans création de logement supplémentaire, selon les règles suivantes :

- extension limitée à une emprise au sol maximale et totale de 50 m²
- dans une limite totale de 200 m² d'emprise au sol (annexes non comprises).
L'emprise au sol cumulée des extensions sera prise en compte à partir de la date d'approbation du PLUi. Ces extensions ne devront pas réduire l'interdistance de 100 mètres avec les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

3. La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- qu'elles soient limitées à 3 unités par unité foncière ;
- que l'emprise au sol cumulée des annexes existantes et créées n'excède pas 60 m².
Concernant les piscines, seules celles nécessitant le dépôt d'un permis de construire (bassin compris entre 10 et 100 m² et doté d'un abri de plus de 1,80 m de haut, ou bien bassin de plus de 100 m²) sont intégrées dans ce calcul ;
- qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant.

4. En secteur Ax exclusivement, toute installation et construction liée et nécessaire à l'exploitation de la carrière. Le stockage de matériaux inertes sous réserve qu'il ne perturbe pas la qualité paysagère des lieux.

5. En secteur Aa exclusivement, **les constructions neuves** ou l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dès lors que ces constructions sont nécessaires au fonctionnement des activités existantes (service, industrie, entrepôt...) et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. L'emprise au sol totale de ces constructions nouvelles ou extensions est limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Le changement de destination des bâtiments existants est autorisé si destiné à l'activité économique de la zone.

6. En secteur AL exclusivement, les constructions et aménagement liées aux activités de sport, de loisirs et culturelles, ainsi les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du site. L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % maximum de l'emprise de la parcelle.

1.1.2 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

En zone A, Aa et Ax sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1.1.1.

En zone Apc sont interdits tous les aménagements et occupations du sol interdits par les arrêtés préfectoraux de protection des captages dont le détail est annexé aux servitudes du PLUi.

1.1.3 » Mixité fonctionnelle

Article non réglementé

SECTION 2 • CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 » Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A • Règle générale

Les constructions doivent respecter les marges de reculement éventuellement indiquées sur les documents graphiques (cf Article 9 des dispositions générales).

À défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées à l'**alignement ou en retrait de 3 m** au moins de l'alignement ou limite d'emprise des voies.

B • Dispositions alternatives des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans le prolongement des constructions existantes ;
- les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ;
- des implantations différentes de celles définies au chapitre A peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

2.1.2 » Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

A • Règle générale

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Cette distance minimale est abaissée à 1 m pour les annexes (abri de jardin par exemple).

B • Dispositions alternatives

- Les extensions : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- Les constructions des équipements d'intérêt collectif et des services publics s'implanteront en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Des implantations différentes de celles définies au chapitre A peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

2.1.3 » Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain (prise en compte de la topographie).

2.1.4 » Hauteur des constructions

A. Règle générale concernant la hauteur maximale

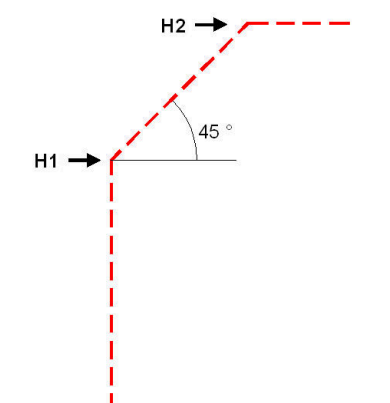
1. Bâtiments d'habitation

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée

- d'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale H1 à compter du terrain naturel moyen avant travaux sous l'emprise de la construction et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical,
- et d'une hauteur maximale H2 au point le plus haut de la construction.

Hauteur maximale H1	Hauteur maximale H2
7 m	12 m

Illustration du principe d'application des hauteurs maximales



2. Bâtiments d'exploitation ou d'activités

Les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5 % de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes...).

B • Cas particuliers

Constructions dans la pente : suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur de 3 m en rez-de-chaussée.

Isolation thermique des constructions existantes : Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 0,50 mètres.

■ Annexes

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

■ Exceptions

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5 % de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes...). Cette hauteur maximale pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

Les dispositions du chapitre A ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1 » Principes généraux

Rappel (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme) : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale de l'environnement proche, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

2.2.2 » Aspect extérieur des bâtiments

1. Bâtiments d'habitations

Toitures

La forme des toitures est libre, même si une toiture à deux versants symétriques, avec une pente comprise entre 30° et 50°, est privilégiée sur le volume principal.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Façades et pignons

L'aspect des matériaux ou revêtements employés ainsi que la couleur des façades devront être choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront en harmonie avec les constructions anciennes présentes sur le territoire rural, à l'exclusion de toute couleur vive.

2. Bâtiments techniques agricoles

Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

Toitures

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtu sont interdites.

Façades et pignons

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton en harmonie avec le paysage environnant.

3. Restauration de constructions anciennes

Pour tout le bâti antérieur au 20^e siècle, les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.

4. Extension de bâtiments existants et constructions annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

2.2.3 » Clôtures : les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant

Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures seront constituées soit :

- de murs en pierres de pays apparentes, en terre ou en torchis, d'une hauteur maximum de 1,50 m ;
- d'une partie basse occultante (mur-bahut enduit, mur de moellons apparents, plaques d'ardoise, planches de bois ou rondin) dont la hauteur n'excédera pas 1 m, surmontés le cas échéant de dispositif de claire-voie, éventuellement doublé d'une haie végétale. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 1,50 m ;
- d'un grillage rigide éventuellement doublé d'une haie d'une hauteur de 1,50 m maximum ;
- d'une simple haie végétale.

Clôtures en limites séparatives

Ces clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- de palissades en bois ou en matériau composite matricé,
- de murs en pierres de pays apparentes,
- de murs en maçonnerie enduite.

Les séparations mitoyennes opaques telles que les palissades ou les murs sont autorisées sur des linéaires n'excédant pas 6 m.

Dans tous les cas, la hauteur maximale est fixée à 2 m.

Sont interdites les clôtures en plaques de béton lisse (à l'exception d'une plaque de béton de 0,30 m de hauteur en soubassement pour soutien du grillage en limite séparative), en briques d'aggloméré de ciment non enduit, les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

Pour les clôtures végétales, privilégier les plantations d'essences locales (cf. Annexe) et limiter le recours aux haies monospécifiques de type cyprès, thuyas, laurier palme.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Les murs de clôtures traditionnels (maçonnés en pierres de pays apparentes, en terre ou torchis) devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

Ces dispositions ne peuvent s'appliquer que sous réserve par ailleurs du principe de libre circulation des espèces prévu par la LOI n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée et des règles spécifiques codifiées à l'article L.372-1 du code de l'environnement.

2.2.4 » Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

2.2.5 » Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

2.2.6 » Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie et à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Concernant les panneaux solaires, si le dispositif est visible depuis l'espace public, une attention particulière sera apportée à la trame des ouvertures de la façade, l'intégration dans le plan de la toiture, la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage.

Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 » Haies, boisements, arbres isolés à préserver, zones humides

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au Plan sont classés au titre des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R. 421-23 et suivants.

Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- pour les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches sur une largeur limitée à l'aménagement d'un accès à la parcelle ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du Préfet pris après avis du Centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation sera imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

Dans le cas de la destruction d'une haie présentant un intérêt écologique ou paysager limité, cette obligation de replantation pourra ne pas être imposée après avis favorable de la Commission bocage de la collectivité.

Plantations

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments, notamment aux abords des lotissements.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Zones humides (cf. Article 6 des dispositions générales)

Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de

la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.
Des dérogations sont prévues dans l'article 6 des dispositions générales.

Cours d'eau

De part et d'autre des cours d'eau, inventoriés ou non sur le document graphique, une bande inconstructible d'une largeur de 5 mètres sur chaque rive interdit toute construction ou implantation d'installations, mais également imperméabilisation des berges, affouillements, terrassement, drainage et busage.

2.3.2 » Traitement des espaces libres / plantations nouvelles

Les bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

SECTION 3 • ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1.1 » Accès

Un terrain, pour être constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 4 m, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.1.2 » Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

3.1.3 » Chemins ruraux

Les voies et cheminements identifiés au document graphique au titre de l'article 14 des dispositions générales doivent être préservés.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.2.1 » Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations agricoles pouvant disposer d'une alimentation en eau potable (forage, puits...) selon les règles prévues au Règlement sanitaire départemental, sous condition d'une étude démontrant l'acceptabilité du milieu et d'un suivi des consommations.

3.2.2 » Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et au **Schéma directeur de gestion des eaux usées** en vigueur sur la commune. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement et situées hors des secteurs collectifs désignés au Schéma directeur de gestion des eaux usées communal, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Tout projet devra être conforme au **Schéma directeur de gestion des eaux pluviales** en vigueur sur la commune, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, pourra être imposé par la commune.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

3.2.3 » Collecte des déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

3.2.4 » Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Pas de valeur réglementaire

Les zones N sont des zones de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre. La zone « **N** » proprement dite est une zone à caractère d'espaces naturels ou seminaturels du territoire communautaire. La collectivité souhaite protéger ces terrains à des fins environnementales et paysagères de manière à conserver leur caractère naturel ou seminaturel.

Cette zone intègre notamment les espaces identifiés au titre des zones humides.

LA ZONE N INTÈGRE AUSSI 6 SOUS-SECTEURS QUI RELÈVENT DE STECAL

- **Les secteurs NTc et NTa** concernent les sites d'hébergements touristiques (gîtes, chambre d'hôtes...) autorisant la création d'hébergements touristiques, d'activités de loisirs et d'accueil événementiel. Ces secteurs possèdent différents indices selon la nature de l'occupation du sol autorisée, les secteurs NTa autorisent seulement des aménagements et des changements de destination, alors que les zones NTc autorisent en plus des constructions nouvelles.
- **Les secteurs NFp1** correspondent à des secteurs naturels forestiers dédiés à la filière bois « plateforme énergie ». Cette zone peut accueillir des activités qui sont directement liées à l'exploitation forestière et à la valorisation des produits forestiers à vocation de Bois-énergie.
- **Les secteurs NFp2** correspondent aux secteurs naturels forestiers « plateforme énergie et valorisation des produits forestiers ». Cette zone peut accueillir des activités qui sont directement liées à l'exploitation forestière, à la valorisation des produits forestiers ainsi qu'au Bois-énergie et à leurs premières transformations.
- **Les secteurs Ni** sont concernés par la prise en compte du risque d'inondation.
- **Les secteurs NL** correspondent aux secteurs d'aires naturelles sportives et de loisirs.
La zone NLp correspond au parc de Treffendel.
- **Les secteurs NGv** qui correspondent aux aires de petit passage des gens du voyage sur les communes de Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand.

SECTION 1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

I.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1.1.1 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de :

- préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ;
- de respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs aux périmètres de captages d'eau potable ;
- de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière.

A • Sont admis dans tous les secteurs

- Les **chemins piétonniers** et le **mobilier** destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les **aires de stationnement** intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation des sites avoisinants.
- La **restauration** de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires...
- Les **constructions et les aménagements** nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les **installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements** d'intérêt collectif et services publics (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE, réseau de gaz...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- Les **exhaussements et affouillements** indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone, ou répondant à des nécessités techniques impératives.
- Les **abris pour animaux** d'une emprise de 50 m² et sous réserve d'une hauteur maximale limitée à 3,5 m et recouvertes d'un bardage bois sont limités à une seule construction par unité foncière.

B • Sont admis en zone N les évolutions suivantes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi

1. Le changement de destination des constructions patrimoniales identifiées au document graphique du PLUi, sous réserve cumulativement

- qu'il s'agisse d'un bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial présentant majoritairement les caractéristiques d'une construction en maçonnerie traditionnelle (en pierre, en terre ou en briques pleines), ce qui est a priori un des éléments constitutifs du patrimoine local ;
- que l'aménagement préserve le caractère architectural originel ;
- que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant, sans extension complémentaire ;
- que la surface de plancher soit au minimum de 60 m² si le changement de destination induit la création d'un foyer nouveau ;
- qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans ;
- que ce changement de destination soit soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

2. L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi,

en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal et sans création de logement supplémentaire, selon les règles suivantes :

- extension limitée à une emprise au sol maximale et totale de 50 m²,
- dans une limite totale de 200 m² d'emprise au sol.
L'emprise au sol cumulée des extensions sera prise en compte à partir de la date d'approbation du PLUi.
Ces extensions ne devront pas réduire l'interdistance de 100 mètres avec les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

3. La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, sous réserve

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- qu'elles soient limitées à 3 unités par unité foncière ;
- que l'emprise au sol cumulée des annexes existantes et créées n'excède pas 60 m² ;
- qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant ;
- qu'elles ne réduisent pas l'interdistance de 100 mètres avec les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

C • Sont admis en zone Nfp1 et Nfp 2

- **Les travaux destinés à permettre les constructions nécessaires aux besoins de la mise en valeur des produits forestiers.** Il s'agit :
 - des constructions destinées au stockage, à la transformation et à la commercialisation des produits forestiers,
 - des installations forestières qu'elles soient ou non soumises à autorisation,
 - d'aménagement d'aire de stockage et de stationnement nécessaire à l'activité forestière sous réserve d'une intégration au site.
- **Les installations et équipements techniques publics ou privés** nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'à la gestion et protection de ces espaces forestiers (ouvertures de pistes, places de dépôts, pare-feux, points d'eau...) sous réserve des précautions

à prendre en matière d'hygiène publique, de sécurité et d'environnement.

D • Sont admis en zone NL et NLp

- Les constructions et aménagement liées aux activités de sport et de loisirs et les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du site.
- La construction d'une seule habitation à condition qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants.
- Les parcs d'attractions compatibles avec le milieu naturel (parc animalier...).
- La pratique de sports motorisés.

E • Sont admis en zone NLt

- Les constructions et aménagements liés aux activités de sport et de loisirs et les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du site.
- Les habitations légères de loisirs dans les terrains spécialement aménagés à cet effet.
- Les constructions à usage d'entrepôt ou d'artisanat et les constructions à usage d'hébergement liées aux activités de loisirs ou de service public.
- Les parcs d'attractions compatibles avec le milieu naturel.

F • En zone Ni

Toutes occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

À ce titre sont autorisés

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues ;
- les travaux et installations, préalablement autorisées au titre du Code de l'environnement, destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- les travaux d'infrastructure publique (voirie, station de pompage et de relèvement d'un réseau public, réseaux divers, cheminements piétons), à condition que la finalité de l'opération ne permette pas de nouvelles implantations en zone inondable ;
- les créations d'aires de stationnement sans exhaussement ni imperméabilisation du sol ;
- le changement de destination des bâtiments existants pour les étages situés audessus du rez-de-chaussée ;
- les extensions nécessaires à l'amélioration du confort sanitaire des habitations existantes dans la limite de 15 m² d'emprise au sol ;
- les extensions dans la limite de 10 m² pour les locaux techniques et sanitaires liés aux activités économiques ;
- les travaux d'adaptation, de réfection ou de rénovation des bâtiments existants y compris pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités.

Sur la commune de Bréal-sous-Montfort, une partie de la zone Ni est concernée par l'application du PPRI du

Bassin de la Vilaine annexé au présent PLUi, dont le règlement se substitue au présent règlement.

G • Sont admis en zone NTa, NTa1

- Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil des usagers du site.
- Les aires de stationnement en privilégiant les espaces non imperméabilisés.
- La réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes dans le but de valoriser le site et de permettre l'accueil du public.
 - Sur la zone NTa1 des Forges (Paimpont), ces projets de réhabilitation et changements de destination des constructions existantes à destination de logements sont autorisés à partir de la hauteur d'un rez-de-chaussée (+ 2.70 m minimum au-dessus du sol du rez-de-chaussée) sous condition que le public accueilli puisse être évacué des locaux par voie terrestre en cas d'inondation.
 - Sur la zone NTa1 du Domaine des Hayes à Maxent :
 - ♦ les constructions à hébergement touristique limitées aux cabanes dans ou à proximité des arbres, avec un maximum de 60 m² de surface de plancher par construction, non compris les éléments suivants : passerelle, plancher non clos, escalier ;
 - ♦ les aménagements nécessaires aux activités de loisirs, sans constructions nouvelles.

H • Sont admis en zone NTc

- Les aires de stationnement en privilégiant les espaces non imperméabilisés.
- La réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes dans le but de valoriser le site et de permettre l'accueil du public.
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'accueil, à l'hébergement touristique et au fonctionnement de l'activité, limitées à 30 % de l'emprise au sol initiale de l'ensemble des constructions du site existantes à la date d'approbation du PLUi.

I • Sont admis en zone Ngv

- Le stationnement des caravanes.
- Les aménagements, constructions, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage (sanitaires, espaces communs...).

11.2 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

En zone N sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1.1.1.

11.3 » Mixité fonctionnelle

Article non réglementé

SECTION 2 • CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 » Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A • Règle générale

Les constructions doivent respecter les marges de reculement éventuellement indiquées sur les documents graphiques.

À défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées **à l'alignement ou en retrait de 3 m** au moins de l'alignement ou limite d'emprise des voies.

B • Dispositions alternatives : des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants

- Les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans le prolongement des constructions existantes.
- Les dispositions du chapitre A ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).
- Des implantations différentes de celles définies au chapitre A peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

2.1.2 » Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

A • Règle générale

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Cette distance minimale est abaissée à 1 m pour les annexes (abri de jardin par exemple).

B • Dispositions alternatives

- Les extensions : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- Les constructions des équipements d'intérêt collectif et des services publics s'implanteront en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Des implantations différentes de celles définies au chapitre A peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

2.1.3 » Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, ainsi que l'adaptation au terrain (prise en compte de la topographie).

2.1.4 » Hauteur des constructions

A • Règle générale concernant la hauteur maximale

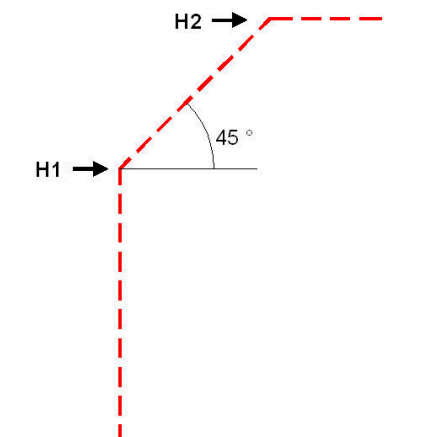
Bâtiments d'habitation

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée

- d'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale H1 à compter du terrain naturel moyen avant travaux sous l'emprise de la construction et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical,
- et d'une hauteur maximale H2 au point le plus haut de la construction.

Hauteur maximale H1	Hauteur maximale H2
7 m	12 m

Illustration du principe d'application des hauteurs maximales



En secteur NFp1 et NFp2

Le point le plus haut de toute construction, mesuré à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne pourra dépasser une hauteur de 15 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

En secteur NLp

Le point le plus haut de toute construction, mesuré à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne pourra dépasser une hauteur de 7 m.

B • Cas particuliers

Constructions dans la pente

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

Isolation thermique des constructions existantes

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 0,50 m.

Annexes

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

Exceptions

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5 % de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes...). Cette hauteur maximale pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

Les dispositions du chapitre A ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

2.1.5 » Emprise au sol des constructions

En secteur NFp1 et NFp2

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 15% de la surface de chaque zone NFp1 et 30 % de la surface de la zone NFp2 .

Pour chacune des zones NFp1 l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est de 2250 m² par site.

Pour chacune des deux zones NFp2 l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est de 7500 m² par site.

En secteur NLp

L'emprise au sol maximale des locaux de stockage sera de 250 m².

En secteur NLt

L'emprise au sol des nouvelles constructions autorisées après l'approbation du PLUi sera limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol des constructions déjà existantes.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1 » Principes généraux

Rappel (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme) : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale de l'environnement proche, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

2.2.2 » Aspect extérieur des bâtiments

1. Bâtiments d'habitations

Toitures

La forme des toitures est libre, même si une toiture à deux versants symétriques, avec une pente comprise entre 30° et 50°, est privilégiée sur le volume principal.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Façades et pignons

L'aspect des matériaux ou revêtements employés ainsi que la couleur des façades devront être choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront en harmonie avec les constructions anciennes présentes sur le territoire rural, à l'exclusion de toute couleur vive.

La pose de bardages extérieurs est interdite sur les murs en pierre.

2. Bâtiments techniques agricoles : Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

Toitures

Les couvertures en matériaux translucides de couleur ainsi que celles en métal brillant non revêtu, sont interdites.

Façades et pignons

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton en harmonie avec le paysage environnant.

3. Restauration de constructions anciennes

Pour tout le bâti antérieur au 20^e siècle, les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.

4. Extension de bâtiments existants et constructions annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

2.2.3 » Clôtures : les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant

Les clôtures seront conformes aux dispositions de l'article L.372-1 du code de l'urbanisme

Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures seront constituées soit :

- de murs en pierres de pays apparentes, en terre ou en torchis, d'une hauteur maximum de 1,50 m ;
- d'une partie basse occultante (mur-bahut enduit, mur de moellons apparents, plaques d'ardoise, planches de bois ou rondin) dont la hauteur n'excédera pas 1 m, surmontée le cas échéant de dispositif de claire-voie, éventuellement doublé d'une haie végétale. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 1,50 m ;
- d'un grillage rigide éventuellement doublé d'une haie d'une hauteur de 1,50 m maximum ;
- d'une simple haie végétale.

Le long de la route départementale RD 69 sur la commune de Saint-Thurial, la hauteur maximale autorisée est portée à 1,70 m.

Clôtures en limites séparatives

Ces clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- de palissades en bois ou en matériau composite matricé.
- de murs en pierres de pays apparentes,
- de murs en maçonnerie enduite,

Les séparations mitoyennes opaques telles que les palissades ou les murs sont autorisées sur des linéaires n'excédant pas 6 m.

Dans tous les cas, la hauteur maximale est fixée à 2 m.

Sont interdites les clôtures en plaques de béton lisse (à l'exception d'une plaque de béton de 0,30 m de hauteur en soubassement pour soutien du grillage en limite séparative), en briques d'aggloméré de ciment non enduit, les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

Pour les clôtures végétales, privilégier les plantations d'essences locales (cf. Annexe) et limiter le recours aux haies monospécifiques de type cyprès, thuyas, laurier palme.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Les murs de clôtures traditionnels (maçonnés en pierres de pays apparentes, en terre ou torchis) devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

Ces dispositions ne peuvent s'appliquer que sous réserve par ailleurs du principe de libre circulation des espèces prévu par la LOI n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée et des règles spécifiques codifiées à l'article L.372-1 du code de l'environnement.

2.2.4 » Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

2.2.5 » Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

2.2.6 » Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des construc-

tions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie et à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Concernant les panneaux solaires, si le dispositif est visible depuis l'espace public, une attention particulière sera apportée à la trame des ouvertures de la façade, l'intégration dans le plan de la toiture, la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage.

Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 » Haies, boisements, arbres isolés à préserver, zones humides

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au Plan sont classés au titre des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R. 421-23 et suivants.

Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- pour les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches sur une largeur limitée à l'aménagement d'un accès à la parcelle ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du Préfet pris après avis du Centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche d'une haie ou d'un boisement de même nature et d'une longueur ou surface équivalente. Dans le cas de la destruction d'une haie présentant un intérêt écologique ou paysager limité, cette obligation de replantation pourra ne pas être imposée après avis favorable de la Commission bocage de la collectivité.

Plantations

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser

l'impact visuel des bâtiments, notamment aux abords des lotissements.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Zones humides (cf. Article 6 des dispositions générales)

Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Des dérogations sont prévues dans l'article 6 des dispositions générales.

Cours d'eau

De part et d'autre des cours d'eau, inventoriés ou non sur le document graphique, une bande inconstructible d'une largeur de 5 m sur chaque rive interdit toute construction ou implantation d'installations, mais également imperméabilisation des berges, affouillements, terrassement, drainage et busage.

2.3.2 » Traitement des espaces libres / plantations nouvelles

Article non réglementé.

2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

SECTION 3 • ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1.1 » Accès

Un terrain, pour être constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.1.2 » Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

3.1.3 » Chemins ruraux

Les voies et cheminements identifiés au document graphique au titre de l'article 14 des dispositions générales doivent être préservés.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.2.1 » Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

3.2.2 » Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et au **Schéma directeur de gestion des eaux usées** en vigueur sur la commune. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement et situées hors des secteurs collectifs désignés au Schéma directeur de gestion des eaux usées communal, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Tout projet devra être conforme au **Schéma directeur de gestion des eaux pluviales** en vigueur sur la commune, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe, pourra être imposé par la commune.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

3.2.3 » Collecte des déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

3.2.4 » Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

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

ZONE NP

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Pas de valeur réglementaire

La zone NP est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable, soit d'éléments écologiques reconnus. À ce titre, cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

SECTION 1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1.1.1 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

Sont admis

- Les chemins piétonniers et le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les aires naturelles de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation des sites avoisinants.
- La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires...

1.1.2 » Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

En zone NP sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1.1.1.

1.1.3 » Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

SECTION 2 • CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 » Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé

2.1.2 » Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Article non réglementé

2.1.3 » Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

Article non réglementé

2.1.4 » Hauteur des constructions

Article non réglementé

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article non réglementé

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 » Haies, boisements, arbres isolés à préserver, zones humides

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au Plan sont classés au titre des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R. 421-23 et suivants.

Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du Préfet pris après avis du Centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation sera imposée dans le contexte géographique proche d'une haie ou d'un boisement de même nature et d'une longueur ou surface équivalente. Dans le cas de la destruction d'une haie présentant un intérêt écologique ou paysager limité, cette obligation de replantation pourra ne pas être imposée après avis favorable de la Commission bocage de la collectivité.

Plantations

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des aménagements urbains environnants.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Zones humides (cf. article 6 des dispositions générales)

Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Des dérogations sont prévues dans l'article 6 des dispositions générales.

Cours d'eau

De part et d'autre des cours d'eau, inventoriés ou non sur le document graphique, une bande inconstructible d'une largeur de 5 m sur chaque rive, interdit toute construction ou implantation d'installations, mais également imperméabilisation des berges, affouillements, terrassement, drainage et busage.

2.3.2 » Traitement des espaces libres / plantations nouvelles

Article non réglementé

2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré à proximité des sites touristiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées.

SECTION 3 • ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1.1 » Accès

Un terrain, pour être constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.1.2 » Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

3.1.3 » Chemins ruraux

Les voies et cheminements identifiés au document graphique au titre de l'article 14 des dispositions générales doivent être préservés.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3.2.1 » Alimentation en eau potable

Article non réglementé

3.2.2 » Assainissement

Eaux usées

Article non réglementé

Eaux pluviales

Tout projet devra être conforme au **Schéma directeur de gestion des eaux pluviales** en vigueur sur la commune s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

3.2.3 » Collecte des déchets ménagers

Article non réglementé

3.2.4 » Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

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



ANNEXES



LES ESPACES BOISES CLASSES

Articles L.113-1 et suivants et R. 130-1 à R.421-23 et suivants du Code de l'urbanisme

I • APPLICATION DU CLASSEMENT

Les PLUi peuvent classer comme espaces boisés...

- LES BOIS, FORÊTS, PARCS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations
- DES ARBRES ISOLÉS, DES HAIES ET RÉSEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS

Critères pour le classement

Le classement en espace boisé n'est pas subordonné à la valeur du boisement existant

- La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
- De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

Le classement en espace boisé n'est pas subordonné non plus à l'existence préalable d'un boisement

- Des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
- Des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
- Des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLUi pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

Tout motif d'urbanisme

- Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements.
- Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus.
- Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère.
- Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées.
- Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par exemple.

II • EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres ;
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement ;

NOTION DE COUPE D'ARBRES / DISTINCTION COUPE ET DÉFRICHEMENT

La **coupe** est une **opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier**. Elle obéit à certaines règles techniques et est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation**.

En revanche, **le défrichement met fin à la destination forestière d'un sol**.

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupes peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la Direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter.

Principe d'autorisation préalable des coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (*art. L. 113-2 du Code de l'urbanisme*).

L'autorisation n'est pas requise

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du Préfet pris après avis du Centre régional de la propriété forestière.

Interdiction de tout changement d'affectation

PRINCIPE

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (*art. L. 113-2 du Code de l'urbanisme*).

Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. Ex : ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements.
- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en compromettre la conservation, la protection ou la création.

En revanche, sont considérées comme compatibles

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

Interdiction des défrichements

Définition du défrichement

Le défrichement est défini comme « **une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique (*Code forestier, art. L. 311-1 partiel*)

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement... ou **indirect** : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc.

■ REJET DE PLEIN DROIT

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

■ COUPE D'ARBRES ASSIMILÉE À UN DÉFRICHEMENT

Exemple : « Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles » (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).

■ DÉROGATIONS POUR L'EXPLOITATION DE CERTAINS PRODUITS MINÉRAUX IMPORTANTS

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un POS rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu, approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (*C. urb., art. L. 130-1, al. 4*).

Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

- a)** elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée ;
- b)** elle est soumise pour avis au Directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Article R. 151-34, alinéa 4

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en annexe du PLUi et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLUi.

- Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions suivantes :
 - toute construction y est interdite ;
 - une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'urbanisme ;
 - le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLUi peut :
 - ♦ conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - ♦ mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du Code de l'urbanisme).

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DROIT DE DÉLAISSEMENT

Art. L. 230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. À défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le Plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de Plan d'occupation des sols rendu public ou de Plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au Plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Art. L. 230-4

Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

ANNEXE REGLEMENTAIRE

NOTICE TECHNIQUE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Cette réglementation ne s'applique pas sur la commune de Plélan-Le-Grand (existence d'un Schéma directeur des eaux pluviales) ni pour les projets soumis à un dossier « loi sur l'eau ».

POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

> de plus de 50 m² d'emprise au sol

Ouvrage d'infiltration si sol favorable (tests d'infiltration à l'appui), d'un volume minimum de 10 litres/m² pour les surfaces imperméables nouvellement créées (toitures, toitures végétalisées, enrobées) et 4 litres/m² de surfaces semi-perméables nouvellement créées (terre-pierre, pavés joints gazon, chaussée poreuse...). Déduction possible des éventuelles surfaces imperméables et semi-perméables détruites.

> de plus de 150 m² de surface de plancher

Système de rétention de 25 litres/m² pour les surfaces imperméables nouvellement créées (retour sur 10 ans) et 4 litres/m² de surfaces semi-perméables nouvellement créées, respectant un débit de fuite de 20 litres/s/ha imperméabilisé (débit minimum de 1 litre/s).

LISTES DES PLANTES INVASIVES INTERDITES

Source : liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne,
Conservatoire botanique national de Brest, juillet 2011

PRESENTATION DE LA LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE

La liste des plantes invasives de Bretagne comprend, en 2011, 102 taxons exogènes¹

Ces 102 taxons, listés dans les pages 16 à 18 de l'ouvrage, se répartissent en :

20 PLANTES INVASIVES AVÉRÉES, PORTANT ATTEINTE À LA BIODIVERSITÉ, DONT

- 17 « installées », c'est-à-dire présentes sur l'ensemble du territoire considéré en de très nombreuses localités (voir liste des taxons ci-après) ;
- 3 « émergentes » au caractère envahissant bien identifié, dont on découvre régulièrement de nouvelles stations mais encore en nombre relativement limité ; ces plantes sont l'ail triquetre (*Allium triquetrum*), l'impatiante de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*) et le paspale à deux épis (*Paspalum distichum*).

22 PLANTES INVASIVES POTENTIELLES, DONT

- 1 causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (l'ambrosie, *Ambrosia artemisiifolia*) ;
- 1 plante absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (Loire-Atlantique), une cuscute, *Cuscuta australis* ;
- 3 espèces actuellement en Bretagne, uniquement en milieu fortement anthropisé, mais étant connues pour être fortement invasives en milieu naturel dans d'autres régions (l'ailante - *Ailanthus altissima*, le buddleia - *Buddleja davidii*, le robinier - *Robinia pseudacacia*) ;
- 4 sont déjà signalées en milieu naturel mais encore peu stabilisées (espèces accidentelles) et ont tendance à y montrer un caractère envahissant (deux cotoneasters, l'hydrocotyle fausse renoncule et la lindernie fausse-gratiole, *Lindernia dubia*) ;
- 13 sont en voie de naturalisation ou naturalisées en milieux naturels et ont tendance à montrer un caractère invasif (voir liste).

1 – Le Conservatoire botanique national de Brest avait proposé d'intégrer à la liste des invasives de Bretagne, en tant qu'invasive avérée installée, *Spartina x townsendii* H. Groves & J. Groves var. *anglica* (C.E. Hubb.) Lambinon & Maquet, compte tenu de son caractère extrêmement envahissant dans les milieux naturels bretons (Morbihan en particulier) et de la concurrence que ce taxon exerce sur *Spartina maritima*. Le CSRP (séance du 7 juin 2011), considérant que cette spartine n'était pas un taxon exogène au sens strict (puisqu'il s'est formé à partir d'un croisement entre un taxon indigène et un taxon non indigène) a proposé de le retirer de la liste.

60 PLANTES À SURVEILLER, DONT

- 1 causant des problèmes à la santé humaine, n'ayant pas tendance à montrer un caractère envahissant mais qui pourrait le faire à l'avenir, compte tenu de son comportement dans d'autres régions (*la berce du Caucase*, *Heracleum mantegazzianum*) ;
- 41 plantes n'étant pas considérées comme invasives avérées dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche : ces plantes sont présentes pour la plupart, sous forme de tâches plus ou moins étendues, dans des milieux fortement perturbés (bords de route, terrains cultivés, remblais...) mais certaines ont été notées en milieux naturels (sables dunaires perturbés, berges inondables notamment), voir liste ;
- 14 plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (voir liste) ;
- 2 plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (*Bromus willdenowii*, *Conyza floribunda*) ;
- 2 plantes autrefois signalées comme invasives mais dont on considère aujourd'hui qu'elles sont intégrées à la flore locale sans dommage aux communautés indigènes (l'élodée du Canada - *Elodea canadensis* et le jonc fin - *Juncus tenuis*).

ESPÈCES INVASIVES AVÉRÉES

Espèces installées

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

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

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i)

- *Baccharis halimifolia* L.
- *Bidens frondosa* L.
- *Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*
- *Cortaderia sel/oana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
- *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne
- *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss
- *Polygonum polystachyum* C. F. W. Meissn.
- *Prunus laurocerasus* L.
- *Reynoutria japonica* Houtt.
- *Reynoutria sachalinensis* I x *bohemica*
- *Rhododendron ponticum* L.

- *Senecio cineraria* DC8¹
- *Spartina alterniflora* Loisel.

Espèces émergentes (IAle)

- *Allium triquetrum* L.
- *Impatiens glandulifera* Royle
- *Paspalum distichum* L.

ESPÈCES INVASIVES POTENTIELLES

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

- *Cuscuta australis* R. Br.

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

- *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle
- *Buddleja davidii* Franch.
- *Robinia pseudoacacia* L.

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

- *Ambrosia artemisiifolia* L.

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

- *Cotoneaster horizontalis* Decne.
- *Cotoneaster simonsii* Baker
- *Hydrocotyle ranunculoides* L.f.
- *Lindernia dubia* (L.) Pennell

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

- *Anthemis maritima* L.
- *Azolla filiculoides* Lam.
- *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.
- *Cotula coronopifolia* L.
- *Elodea nuttallii* (Planch.) H. St. John
- *Impatiens balfouri* Hook. f.
- *Impatiens parviflora* DC.
- *Laurus nobilis* L.

.....
1 - Des éléments de clarification sur l'impact causé par ce taxon sur la biodiversité sont à rechercher (remarque du CSRPN).

- *Lemna minuta* Kunth
- *Lemna turionifera* Landolt
- *Petasites fragrans* (Vil./.) C.Presl.
- *Petasites hybridus* (L.) P. Gaertn., B. Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*
- *Senecio inaequidens* DC.

Espèces à surveiller

Plante exogène causant des problèmes à la santé humaine, connue comme invasive sous des climats proches, mais n'ayant pas encore montré dans la région de caractère invasif (AS1)

- *Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (AS2)

- *Bromus willdenowii* Kunth
- *Conyza floribunda* Kunth

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (ASS)

- *Acer negundo* L.
- *Amaranthus albus* L.
- *Amaranthus deflexus* L.
- *Amaranthus hybridus* L.
- *Amaranthus retroflexus* L.
- *Artemisia verlotiorum* Lamotte
- *Aster lanceolatus* Willd.
- *Aster novi-belgii* L.
- *Aster squamatus* (Spreng.) Hieron.
- *Aster x salignus* Willd.
- *Berteroa incana* (L.) DC.
- *Bidens connata* Muhl. ex Willd.
- *Chenopodium ambrosioides* L.
- *Conyza bonariensis* (L.) Cronquist
- *Coronopus didymus* (L.) Sm.
- *Crepis sancta* (L.) Bornm.
- *Cyperus eragrostis* Lam.
- *Cyperus esculentus* L.
- *Datura stramonium* L. subsp. *stramonium*
- *Eichhornia crassipes* (Mart.) Solms
- *Elaeagnus angustifolia* L.
- *Eragrostis pectinacea* (Michx.) Nees
- *Erigeron annuus* (L.) Desf.
- *Galega officinalis* L.

- *Lycium barbarum* L.
- *Mahonia aquifolium* (Pursh) Nutt.
- *Matricaria discoidea* OC.
- *Canthus sinensis* Andersson
- *Oenothera biennis* L.
- *Oenothera erythrosepala* Borbâs
- *Paspalum dilatatum* Pair.
- *Phytolacca americana* L.
- *Pistia stratiotes* L.
- *Rhus typhina* L.
- *Rosa rugosa* Thunb.
- *Solidago canadensis* L.
- *Solidago gigantea* Aiton
- *Sorghum halepense* (L.) Pers.
- *Sporobolus indicus* (L.) R. Br.
- *Symphoricarpos albus* (L.) S. F. Blake
- *Tetragonia tetragonoides* (Pail.) Kuntze

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6)

- *Berberis darwinii* Hook.
- *Conyza canadensis* (L.) Cronquist
- *Conyza sumatrensis* (Retz.) E. Walker
- *Crocsmia x crocosmiflora* (Lemoine) NE. Br.
- *Epilobium adenocaulon* Hausskn.
- *Galinsoga parviflora* Cav.
- *Galinsoga quadriradiata* Ruiz & Pav.
- *Lathyrus latifolius* L.
- *Leycesteria formosa* Wall.
- *Lonicera japonica* Thunb. ex Murray
- *Panicum dichotomiflorum* Michx.
- *Parthenocissus quinquefolia* (L.) Planch.
- *Setaria faberi* F. Herm.
- *Symphytum bulbosum* K. F. Schimp.

Plantes n'étant plus considérées comme invasives

(intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4)

- *Elodea canadensis* Michx.
- *Juncus tenuis* Willd.

LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales. Les essences suivantes sont particulièrement appropriées :

F : fleurs • Fe : feuilles • Fr : fruits • E : écorce • O : odorant • P : persistants • C : caduques • H : haie vive • B : haie bocagère • T : haie taillée • M : massif • I : en isolé • R : plantes rampantes • S : stationnement • A : slignement • sp : toutes espèces

ARBUSTES			
NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN INTÉRÊTS FRANCAIS		UTILISATION
De 1 à 2 mètres			
<i>Coronilla emerus</i>	Coronille	F jaunes, Printemps	CHM
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balai	F jaunes, Printemps	CH
<i>Daphne mezereum</i>	Bois joli	F roses, Printemps	CHM
<i>Daphne odora</i>	Bois joli odorant	F roses, Printemps	CHM
<i>Deutzia 'Mont Rose'</i>	Deutzia	F roses, Printemps	CHMI
<i>Escallonia x ivelyi</i>	Escallonia blanc	F blanches, Été	PHMI
<i>Lonicera nitida 'Maigrum'</i>	Chevrefeuille rampant		PMR
<i>Perovskia atriplicifolia</i>	Perovskia	F bleues, Été	CM
<i>Ribes nigrum</i>	Cassissier	F jaunes/Fr noirs, Printemps	CHM
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller	F jaunes/Fe rouges, Printemps	CHM
<i>Rosa 'Iceberg'</i>	Rosier Blanc	F blanches/ Fr rouges, Été	CHM
<i>Rosa rugosa</i>	Eglantier	F roses/ Fr rouges, Été	CHM
<i>Rosa x centifolia 'Fantin Latour'</i>	Rosier rose	F roses/ Fr rouges, Été	CHM
<i>Salix purpurea 'Nana Gracilis'</i>	Saule nain	Fe grises	CHM
<i>Salix repens 'Nitida'</i>	Saule rampant	F grises, Printemps	CMR
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Saule romarin	F jaunes, Printemps	CHMI
<i>Syringa 'Josée'</i>	Lilas rose	F roses, Printemps	CHMI
<i>Syringa microphylla 'Superba'</i>	Lilas à petites feuilles	F rose, Printemps	CHM
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc	F jaunes, Printemps	CH
<i>Viburnum bodnantense 'Charles Lamont'</i>	Viorne de Bodnant		CHMI
<i>Viburnum plicatum</i>		F blanches, Printemps	
<i>Viburnum x burkwoodii 'Anne Russel'</i>	Viorne	F blanches, Printemps	CHMI
	Viorne de Burkwood		CHMI

De 2 à 4 mètres <i>Berberis vulgaris</i> <i>Buddleia davidii</i> <i>Ceanothus 'Burkwoodii'</i> <i>Colutea arborescens</i> <i>Cornus alba</i> <i>Cornus alba 'Siberica'</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Cornus stolonifera 'Flaviramea'</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Lonicera JIagantissima</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Sambucus racemosa</i> <i>Spiraea x vanhouttei</i> <i>Viburnum opulus</i>	<i>Berberis</i> <i>Arbuste aux papillons</i> <i>Ceanothe</i> <i>Baguenaudier</i> <i>Cornouiller blanc</i> <i>Cornouiller à bois rouge</i> <i>Cornouiller sanguin</i> <i>Cornouiller à bois jaune</i> <i>Aubépine</i> <i>Chèvrefeuille parfumé</i> <i>Prunelier</i> <i>Sureau noir</i> <i>Sureau rouge</i> <i>Spirée de Van Houtt</i> <i>Viorne obier</i>	F jaunes, Été F bleues F bleues, Été F rouges, Hiver F rouges, Hiver Jaune/Roug, Hiver F blanches, Printemps F blanches, Hiver F blanches, Printemps F blanches, Printemps F blanches, Printemps	PHTM CHI PHMI CHM CHM CHM CHM CHMI CHTM PHMI CHTM CB CH CHTM CHMI
De + 4 mètres <i>Amelanchier canadensis</i> <i>Cornus florida</i> <i>Cornus mas</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Salk caprea</i> <i>Salk cinerea</i> <i>Salk exigua</i> <i>Salk viminalis</i>	<i>Amelanchier</i> <i>Cornouiller</i> <i>Cornouiller mâle Noisetier</i> <i>Fusain</i> <i>Saule marsault</i> <i>Saule cendré</i> <i>Saule</i> <i>Osier</i>	F blanches, Printemps F jaunes, Hiver F jaunes, Hiver F jaunes, Hiver F rouges Br jaunes	CBM CBMI CBM CBM CBM CB CBM CHM CBM
De 3^e grandeur : 5 à 10 m <i>Acer campestre</i> <i>Acer negundo</i> <i>Acer platanoides 'Columnare'</i> <i>Alnus cordata</i> <i>Betula verrucosa</i> <i>Ilex aquifolium</i> <i>Malus 'Evereste'</i> <i>Malus 'Golden Ornet'</i> <i>Malus 'Profusion'</i> <i>Populus alba 'Nivea'</i> <i>Prunus avium</i> <i>Prunus sp.</i> <i>Prunus subhirtella 'Autumnalis'</i> <i>Pyrus calleryana</i> <i>Salk daphnoides 'Praecox'</i> <i>Sorbus aria</i> <i>Sorbus aucuparia</i> <i>Sorbus sp.</i>	<i>Erable champêtre</i> <i>Erable negundo</i> <i>Erable plane fastigié</i> <i>Aulne</i> <i>Bouleau verruqueux</i> <i>Houx</i> <i>Pommier fleurs</i> <i>Pommier fleurs</i> <i>Pommier fleurs</i> <i>Peuplier blanc</i> <i>Merisier</i> <i>Cerisier fleurs</i> <i>Cerisier d'automne</i> <i>Poirier d'ornement</i> <i>Saule précoce</i> <i>Alisier blanc</i> <i>Sorbier des oiseaux</i> <i>Sorbier</i>	 Bois blanc F blanche, Printemps, Fr jaunes, Automne F rouge, Printemps, Fe grises F blanches, Printemps F blanches, Automne F blanche, Printemps F jaunes, Hiver Fr rouges, Automne Fr rouges, Automne Fe grises	CBTISA CBSA CSA CBSA CBS PBT CBSA CSA CSA CS CBS CS CS CSA CBSO CBSA CBSA CBSA

De 2^e grandeur : de 10 à 20 m <i>Betula papyrifera</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Corylus colurna</i> <i>Liquidambar styraciflua</i> <i>Liriodendron tulipifera</i> <i>Robinia pseudoaccacia</i> <i>Salix alba Zierpde</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Tilia platyphyllos</i> <i>Tilia sp.</i> <i>Ulmus resista</i>	<i>Bouleau du Canada</i> <i>Charme</i> <i>Noisetier de Byzance</i> <i>Copalmes d'Amérique</i> <i>Tulipier</i> <i>Robinier</i> <i>Saule</i> <i>Tilleul des bois</i> <i>Tilleul de Hollande</i> <i>Tilleul</i> <i>Orme résistant</i>	Bois blanc	CMSA CBTSA CBSA CSA CSA CBS CS CSA CSA CSA CBSA
De 1^{ère} grandeur : 20 m et plus <i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Aesculus carnea</i> <i>Aesculus hippocastaneum</i> <i>Castanea sativa</i> <i>Fagus sylvatica</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Populus tremula</i> <i>Quercus cerris</i> <i>Quercus rubra</i> <i>Quercus sp.</i>	<i>Sycomore</i> <i>Marronnier rouge</i> <i>Marronnier blanc</i> <i>Châtaignier</i> <i>Hêtre</i> <i>Frêne</i> <i>Tremble</i> <i>Chêne chevelu</i> <i>Chêne rouge d'Amérique</i> <i>Chêne</i>	F rouge, Printemps F blanche, Printemps F blanche, Printemps	CAB CA CA CBA CBTA CBA CB CBA CA CBA

SCHEMAS ILLUSTRATIFS DE CERTAINES REGLES DU PLUI

Illustration de la règle dérogatoire concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies dans les zone UC, UE et UV.

RAPPEL DE LA RÈGLE :

Pour les **parcelles d'angle ou entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (chemins piétons, espaces verts publics...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du chapitre A. s'appliquent.

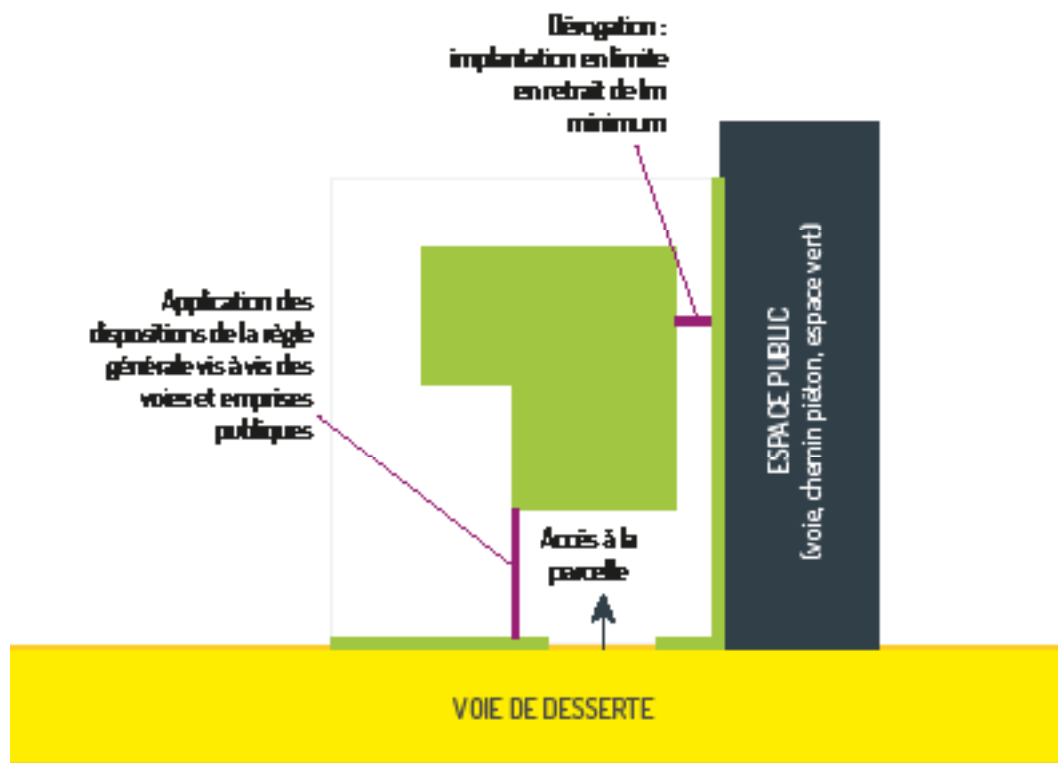
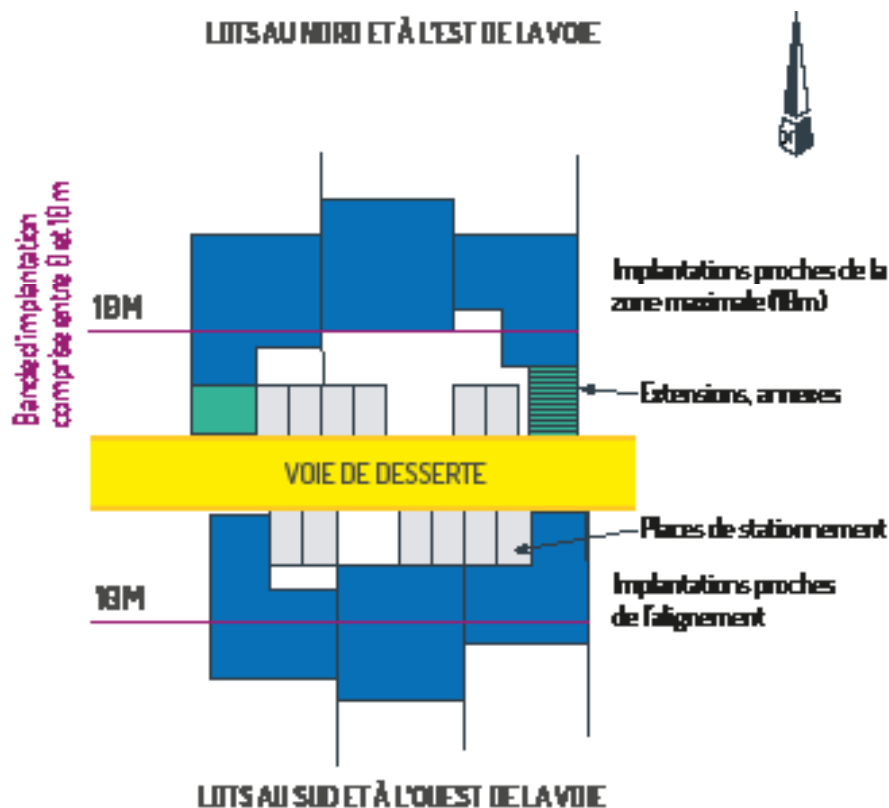


Illustration de la règle générale concernant l'implantation des constructions dans les zone UE.

RAPPEL DE LA RÈGLE :

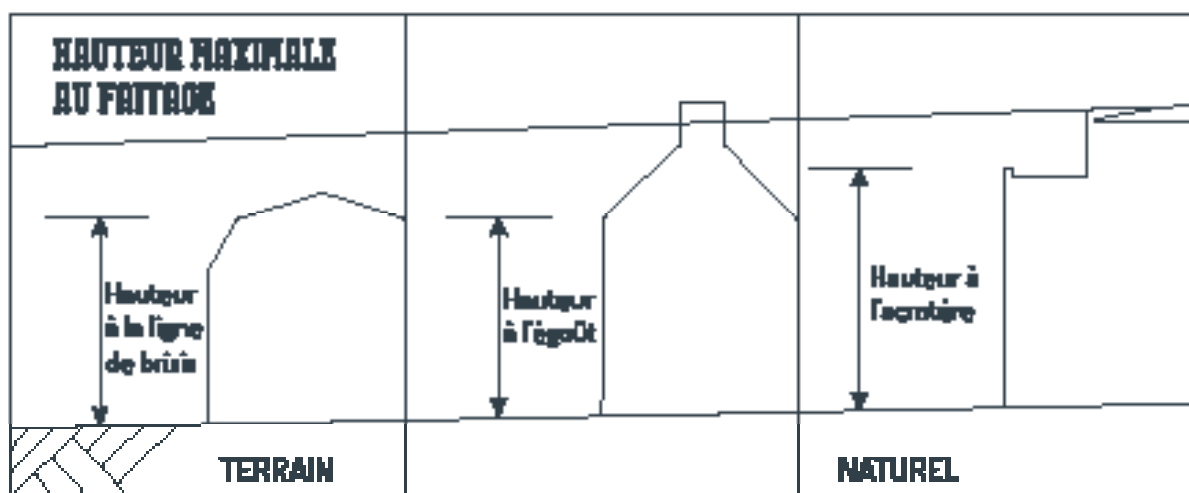
Sauf dispositions particulières portées au plan, le volume principal des constructions s'implantera avec un retrait compris entre 0 et 10 m par rapport à la voie.



Commentaire :

L'illustration ci-dessous montre le lien logique entre le recul des constructions et l'orientation de la parcelle. La règle permet en effet de s'adapter à l'orientation des parcelles par rapport au soleil (les nouvelles constructions peuvent ainsi se reculer pour conserver une partie du jardin au sud), tout en évitant de surconsommer le foncier (mise en place d'un retrait maximum de 10 m). Lorsque la voie est au nord, les constructions ont intérêt à se rapprocher de l'alignement pour conserver un plus grand jardin au sud.

Croquis illustratifs des différents points de référence utilisés pour appliquer les règles de hauteur.

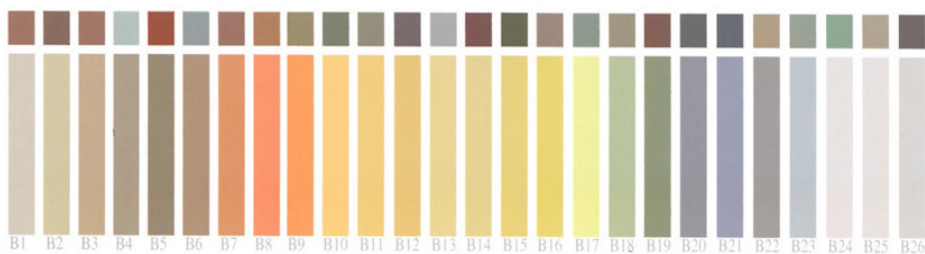


NUANCIER APPLICABLES AUX ZONES UC ET UV

A. Ces 18 propositions d'enduit de façade balayent le spectre chromatique, dans une gamme de teintes adaptées aux enduits bien sûr. Ces couleurs peuvent facilement être repérées dans les nuanciers d'enduit proposés par les fabricants. Chaque personne y trouvera la tonalité grande surface de son choix, dans une clarté (échelle de mesure du clair au foncé d'une couleur) et une saturation (« intensité » de la couleur) spécifiques à la palette chromatique générale de Monterfil. Les teintes très claires sont à éviter sur les grandes surfaces, car elle réverbèrent beaucoup la luminosité et font un effet de « taches blanches », souvent trop présentes dans le paysage. De plus, comme les enduits des pavillons sont souvent effectués en « finition grattée », ils se salissent très vite. Une teinte plus sourde est plus pérenne et permet un entretien moins contraignant de son patrimoine.



Cette aquarelle, juxtaposée à cette photo de lotissement, montre combien l'impact de pignons très clairs peut être fort dans un environnement très végétal. Ces surfaces importantes, souvent très exposées aux intempéries, se salissent vite. Les couleurs claires et lumineuses sont plutôt à appliquer sur des éléments de taille plus réduite.



B. La gamme présentée donne l'esprit des couleurs à utiliser sur des petites surfaces. C'est pour cela que les teintes proposées sont beaucoup plus saturées en pigments. Les tons clairs s'appliquent plutôt sur les fenêtres et volets, tandis que les foncés sont plus réservés aux portes et aux ferronneries. Ils peuvent également être utilisés en soubassement et éléments de rehaut en maçonnerie. Dans ce cas, la peinture sera d'aspect mat. Le nuancier propose une association de 2 couleurs, mais le propriétaire pourra à sa guise choisir une seule teinte ou en associer d'autres.



Un vert amande répond en complémentarité avec la teinte du schiste, et le blanc « éclaira » l'harmonie d'ensemble.



Le soubassement est généralement marqué sur les maisons anciennes, pour éviter une salissure trop rapide de la teinte de façade.



L'ocre orange, associé au blanc, est dans une tonalité proche du pourpre de la pierre et égaye l'austérité de la façade.



Les portes sont traditionnellement peintes en foncé. Le linteau en bois permet une association de teintes qui valorise l'appareillage en pierre.

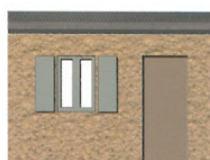
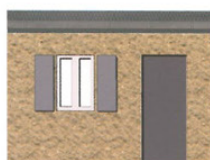
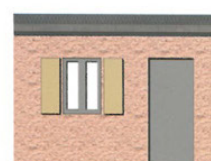
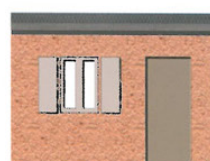
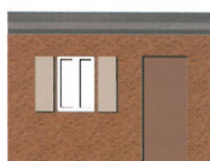
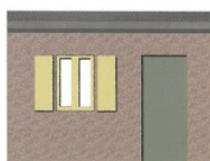


Cette gamme sourde convient parfaitement au type architectural de ce bâtiment où, une fois de plus, le soubassement est bien marqué.



Cette mise en couleur reste dans une harmonie proche du schiste pourpre et qualifie subtilement les éléments de menuiserie d'origine.

C. Ces huit exemples sont des propositions d'associations de teintes de grande surface maçonnerie (Gamme A) et de teintes de menuiseries et ferronneries ou rehaut. Ils concernent les constructions modernes en enduit, mais peuvent être appliqués pour le bâti ancien en schiste. Le blanc en petite surface (fenêtre, linteau etc.) peut être également utilisé pour rendre plus lumineux un rapport de teintes un peu foncé.



A: Grande surface maçonnerie ou pierres
B: Menuiseries
C: Portes et ferronneries ou soubassement



Les menuiseries peintes dans des tons moins tranchés que le blanc pur valorisent et accompagnent subtilement les nuances profondes et riches du schiste pourpre de Montfort.



Une teinte d'enduit plus tellurique pour la façade gauche liaisonne les deux maisons entre elles, en appuyant par la valeur des maçonneries la toiture filante.



Ces petites maisons ainsi peintes s'intègrent harmonieusement dans leur environnement très végétal. Le traitement différencié des menuiseries permet de les identifier les unes des autres.



Gwenaël
Massot
Architecte



brocéliande
communauté