

*LOUDEAC COMMUNAUTE
BRETAGNE CENTRE*

.....PLUI H

4.2 REGLEMENT

- PLUI approuvé le 9 mars 2021
- Pièce modifiée par la modification n°1 du PLUI le 3 octobre 2023 et la mise à jour n°2 du 5 février 2024



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : LES ZONES URBAINES	25
Chapitre 1 : règlement applicable à la zone UA	26
Chapitre 2 : règlement applicable à la zone UB	40
Chapitre 3 : règlement applicable à la zone UC	53
Chapitre 4 : règlement applicable à la zone UF	66
Chapitre 5 : règlement applicable à la zone UH	74
Chapitre 6 : règlement applicable à la zone UE	85
Chapitre 7 : règlement applicable à la zone UL	95
Chapitre 8 : règlement applicable à la zone UT	105
Chapitre 9 : règlement applicable à la zone UY	116
Chapitre 10 : règlement applicable à la zone UZ	127
TITRE III : LES ZONES A URBANISER	139
Chapitre 1 : règlement applicable à la zone 1AUa	140
Chapitre 2 : règlement applicable à la zone 1AUe	152
Chapitre 4 : règlement applicable à la zone 1AUenr	162
Chapitre 5 : règlement applicable à la zone 1AUT	167
Chapitre 5 : règlement applicable à la zone 1AUY	178
Chapitre 6 : règlement applicable à la zone 1AUza	189
Chapitre 7 : règlement applicable à la zone 2 AU	200
TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES	205
Chapitre 1 : règlement applicable à la zone A	206
TITRE IV : LES ZONES NATURELLES	231
Chapitre 1 : règlement applicable aux zones naturelles	232
ANNEXES	252
ANNEXE 1 : DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	253
ANNEXE 2 : LEXIQUE	257
ANNEXE 3 : NORMES DE STATIONNEMENT	260
ANNEXE 4 : LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES	262
ANNEXE 5 : LES MARGES DE REcul	264
ANNEXE 6 : LES ZONES D'ACTIVITES	269
ANNEXE 7 : LES 5 SAGES DU TERRITOIRE	271

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

Le règlement de PLU détermine le droit des sols en lien avec le règlement graphique.

Le règlement graphique reporte les différentes zones du PLU ainsi que des indications renvoyant à des dispositions réglementaires :

- Les périmètres d'OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité à l'exception des dispositions traduites dans le règlement qui s'appliquent en conformité.
- Les emplacements réservés
- Les espaces boisés classés
- Les éléments de paysage bâti ou naturel protégés

Les différentes servitudes applicables doivent également être prises en compte pour compléter le règlement car elles sont susceptibles de restreindre les possibilités de construction ou d'aménagement.

Le chapitre « dispositions générales » permet de prendre en compte l'ensemble des règles applicables au-delà du règlement propre au PLU de LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE.

Le règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

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 auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE - PLUI

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal de la LOUDEAC BRETAGNE CENTRE. Il concerne toutes utilisations et occupations du sol qu'elles soient soumises ou non à décision.

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

Dispositions d'ordre public, restant applicables même en présence d'un PLU

Les dispositions du présent règlement s'appliquent en lieu et place des articles R. 111-1 à R. 111-24-2 du Code de l'urbanisme (dit « Règlement National d'Urbanisme), **à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R11-27 rappelés ci-dessous :**

Article R111-2 du code de l'urbanisme

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

Article R111-4 du code de l'urbanisme

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

Article R111-20 du code de l'urbanisme

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 du code de l'urbanisme

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 mètre ;
- 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 L. 231-1 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.

Article R111-23 du code de l'urbanisme

Pour l'application de l'article L. 111-16*, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

** Article L111-16*

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article R111-24 du code de l'urbanisme

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 du code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26 du code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les 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.

Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières figurent en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'Eau » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

D'autres informations sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut-être utile à connaître. Il s'agit :

- Des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

En application de l'article L152-3 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Ces dispositions sont les suivantes :

Article L152-4 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret

en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

ARTICLE 4 : REGLES PARTICULIERES (ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME)

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme demeurent applicables.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Restauration des bâtiments

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 5 : CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME)

Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée

Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis,

en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.

ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX COURS D'EAU

Le long de tous les cours d'eau figurant au règlement graphique sont interdits : remblaiement, affouillement, imperméabilisation, dépôt ou stockage susceptible de générer une pollution accidentelle des cours d'eau sur une bande de 5m de part et d'autre du cours d'eau.

ARTICLE 7 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

Des secteurs identifiés comme zone humide sont figurés aux règlements graphiques par une trame hachurée bleue.

Les zones humides jouent un rôle important dans la gestion quantitative et qualitative de l'eau. Leur préservation est donc importante. Les fonctionnalités écologiques des zones humides sont :

- Fonctions hydrologiques (stockage de l'eau, régulation du cycle de l'eau...)
- Fonctions physiques et biogéochimiques (mécanismes d'épuration de l'eau / dégradation des polluants...)
- Fonctions biologiques (fortes capacités d'accueil de la biodiversité, rôle dans les cycles biologiques des espèces...)

Le zonage identifie les zones humides par une trame qui reprend les inventaires communaux (cf. Chapitre 8 du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021, orientations 8 A et 8E ; orientation 2 du PAGD SAGE Vilaine ; objectifs 3.1.2 et 3.1.5 du PAGD du SAGE Blavet ; disposition 17 du SAGE Rance ; dispositions 5 et 6 du SAGE Arguenon-Baie de la Fresnaye). Ces inventaires ne peuvent être considérés comme exhaustifs.

Les périmètres des zones humides inscrits au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle pour préciser leur tracé. Il s'agit notamment des zones humides identifiés, ou non, dans les inventaires communaux, dont les contours précis n'ont pas fait l'objet d'une appréciation de terrain contradictoire (« passage de l'échelle 25 000 au 2 000ème »).

L'autorisation de destruction de zones humides, dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, ne pourra être obtenue que dans des cas précis et à condition qu'il n'y ait pas d'autre alternative avérée, que les impacts soient réduits et que le projet justifie d'une compensation, au regard du SDAGE et des SAGE (Disposition 8B du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 ; article 1 du règlement du SAGE Vilaine ; objectif 3.1.5 du PAGD Sage Blavet, enjeu 3 du règlement du SAGE Blavet notamment ; article 3 du SAGE Rance ; article 3 du règlement du SAGE Arguenon-Baie de la Fresnaye, règle n°4 du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc).

Est défini comme « dégradation » toute action ou aménagement entraînant l'altération d'une ou plusieurs fonctionnalités écologiques de la zone humide.

Est défini comme « destruction » toute action ou aménagement entraînant la perte totale des différentes fonctionnalités écologiques de la zone humide.

Types d'actions entraînant une perte partielle voire totale des fonctionnalités écologiques : remblaiement, affouillement, drainage, urbanisation et imperméabilisation des sols

Le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre est concerné par 5 SAGEs différents. Chaque SAGE dispose de son propre règlement qui fixe les règles quant à la destruction ou la dégradation des zones humides sur son périmètre. Une carte identifiant les 5 SAGE sur le territoire communautaire se situe en annexe 7 du présent règlement.

Sur le territoire des SAGEs Arguenon-baie de la Fresnaye et Blavet

Les installations, ouvrages, travaux et activités en zone humide, soumises à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement (de surfaces supérieures à 1000 m²), sont interdites sur l'ensemble du territoire du SAGE Arguenon-baie de la Fresnaye, sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'activité agricole ;
- l'existence d'un projet autorisé par déclaration d'utilité publique ;
- la nécessité d'autoriser la réalisation d'accès pour gérer les zones humides ou pour permettre le désenclavement de parcelles agricoles, dans le cadre d'opérations d'aménagement foncier ;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

Sur les zones humides remarquables (SAGE Blavet uniquement) :

La dégradation ou la destruction d'une "zone humide remarquable" identifiée au titre du SAGE BLAVET ne pourra être acceptée que pour des projets d'intérêt public bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique et/ou d'un Projet d'Intérêt Général, et justifiant de l'absence d'alternative avérée. La compensation se fera par la restauration de zones humides remarquables dégradées sur une superficie égale à au moins 300 % de la surface impactée.

Sur le territoire des SAGEs de la Baie de Saint Briec et Rance Frémur baie de Beaussais

La destruction des zones humides effectives, c'est-à-dire telles que définies aux articles L.211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou à déclaration

ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf :

- S'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
- Pour tout projet bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique,
- S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- Pour l'extension de bâtiments d'exploitations agricoles existants et en l'absence d'alternative avérée,
- Dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du code de l'environnement,
- S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides
- S'il est démontré l'impossibilité technique d'extension, en dehors de ces zones, du périmètre d'activité d'une extraction minière d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du SAGE.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées.

Sur le territoire du SAGE Vilaine

L'autorisation de destruction des zones humides, dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation des articles L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement, (de surfaces supérieures à 1000 m²), ne peut être obtenue que dans les cas suivants, et toujours dans le respect de la disposition 2 du PAGD :

- existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication,
- réalisation de projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une DUP ou d'une déclaration de projet,
- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent, des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication,
- impossibilité technico-économique d'étendre les bâtiments d'activités existants en dehors de ces zones humides,
- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors des zones humides, les installations de biogaz considérées comme agricoles au titre de l'article L311-1 du code rural,
- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des cheminements dédiés aux déplacements doux, dès lors que la fréquentation de ces aménagements ne porte pas atteinte à la préservation des milieux aquatiques adjacents,
- réalisation d'un programme de restauration des milieux aquatiques visant une reconquête des fonctions écologiques d'un écosystème,

- travaux dans le cadre de restauration de dessertes forestières (reprise de chemins existants) ainsi que la création de dessertes forestières en l'absence de possibilité de solution alternative,
- création de retenues pour l'irrigation de cultures légumières, sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe, sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et leur raccordement dans la retenue.

ARTICLE 8 : PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA CREATION D'UN PLAN D'EAU

Vérifier si le Plan d'eau se trouve en zone humide :

- Si non, pas de préconisations particulières : sauf que la terre issue du déblai ne doit pas être stockée ou étendue sur des parcelles recensées en zones humides.
- Si le projet se trouve en zones humides : Afin d'éviter tout impact sur la zone humide lié à la création du plan d'eau, il faut inciter les demandeurs à chercher une solution permettant, comme le prévoit le SDAGE, l'évitement, la réduction et, sans alternative avérée, la compensation du-dit impact (si supérieure à 1 000 m²).

Cependant si le demandeur maintient son projet, celui-ci ne pourra être réalisé que s'il remplit les conditions suivantes :

- surface totale des travaux (remblai, mise en eau et accès) inférieure à 1 000 m²,
- alimentation du plan d'eau uniquement par les eaux de nappe, source et/ou des eaux de ruissellement,
- distance au cours d'eau d'au moins 10 mètres.

Le demandeur est tenu de demander l'autorisation de réaliser ce plan d'eau auprès de :

- DDTM - Service environnement – Unité eau et milieux aquatiques - Maire de la commune où se situe le projet (article 92 du Règlement Sanitaire Départemental)

Le demandeur est tenu également de se conformer à toute autre réglementation, notamment celle concernant l'urbanisme. Il faut tenir informé la DDTM de la date de démarrage des travaux.

ARTICLE 9 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES INONDABLES

Le territoire est couvert par un Atlas des zones inondables. Ces zones sont repérées aux documents graphiques par un tramé bleu sur la base de 3 niveaux d'aléas : faible, moyen et fort.

En fonction de la zone d'aléa, certains types d'occupation du sol sont autorisés ou non

Aléas	Type de constructions interdites (article 2)	Type d'occupation du sol autorisée sous condition (article 3)
Fort	Toutes les constructions nouvelles, excepté celles mentionnées à l'article 3.	Mise aux normes sanitaires ou de sécurité des activités (économiques, agricoles)

		existantes sous réserve de mettre en place les dispositions permettant de réduire le risque et de ne pas créer d'emprise au sol nouvelle
Moyen	Celles prévues dans les zones correspondantes	Sous réserve de disposer d'un étage ou un espace refuge permettant l'évacuation les personnes
Faible	Celles prévues dans les zones correspondantes	Sous réserve de disposer d'un étage ou d'un espace refuge permettant l'évacuation les personnes

Dans les zones inondables sont interdites :

- Les nouveaux remblais, d'aires de stationnement imperméable, à l'exception des travaux d'infrastructure d'intérêt public (route, voie ferrée...) et des aménagements de protection contre les inondations.
- Le stockage des produits polluants ou dangereux susceptibles de polluer l'eau et/ou les espaces environnants.

Les aménagements réalisés sur les parcelles (murs, clôtures, modelés de terrain...) ne doivent pas empêcher les écoulements.

ARTICLE 10 : PRESCRIPTIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les sites archéologiques sont matérialisés en annexe 5.2 du présent PLUi.

- Les dispositions réglementaires et législatives de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :
- Toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie, (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 RENNES CEDEX, tel : 02.99.84.59.00), en application des articles L531-14 à L531-16 du code du patrimoine).
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-3-1 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal, résumée par : " La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de 7 ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur (...) une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques...".

Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Article 1er - 1er § : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur

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

Article R.111-4 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 sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*

ARTICLE 11 : ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 et L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter :

- Les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural,
- Les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

Le règlement peut définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Toute action entraînant la destruction d'un élément de paysage identifié par le présent PLUi est soumise à déclaration préalable de travaux en Mairie. Si cette suppression ne répond pas à des nécessités techniques liées à l'accès aux propriétés, au passage de réseaux ou la sécurisation des déplacements, des mesures compensatoires de replantation pourront être demandées.

Ne sont pas concernées par la déclaration préalable les opérations d'entretien courant ou d'exploitation de la haie bocagère ou du boisement : taille de formation, élagage, éclaircie (inférieur à 50% du volume des arbres de la futaie), balivage des cépées, recépage des taillis, abattage sélectif des arbres de haut-jet.

La pratique de coupe à blanc n'est pas considérée comme une opération d'entretien courant et doit donc faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en Mairie

Cette réglementation de protection et modalités d'instruction des déclarations préalables sont détaillées dans le cadre de l'OAP trame verte et bleue et la note annexée. Le code de l'urbanisme s'appuie à minima sur le code forestier.

ARTICLE 12 : LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. 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.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière et environnementale en vigueur.

Cette réglementation de protection et modalités d'instruction des déclarations préalables sont détaillées dans le cadre de l'OAP trame verte et bleue et la note annexée.

ARTICLE 13 : RISQUES SISMIQUES

Dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégories IV (Article R.563-5 du Code de l'Environnement).

ARTICLE 14 : RISQUES NATURELS OU/ET TECHNOLOGIQUES

Plan de prévention de risques

Les secteurs couverts par les plans de prévention des risques sont identifiés dans le dossier annexe plan de servitudes 5.1.2 et le document 5.5 du présent PLUi.

Les secteurs soumis sont :

- le Plan de Prévention des Risques Technologiques NITROBICKFORD à La Motte approuvé le 10/11/2010 ;
- le périmètre de la société UNION EOLYS à Loudéac ;
- le périmètre de l'établissement UNION INVIVO à Loudéac ;
- le périmètre de la société KERMENE à Le Mené (Commune déléguée de Collinée)

Sur l'ensemble de ces zones, les dispositions réglementaires applicables à tout projet d'occupation des sols figurent dans le document 5.5 du présent PLUi.

ARTICLE 15 : AUTRES LEGISLATIONS APPLICABLES

Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : code civil, législation sur les installations classées, normes de construction etc... Le constructeur devra s'assurer de leur respect.

Certaines sont rappelées en annexe du présent PLUi (voies classées à grande circulation, servitudes, zonages d'assainissement, etc...).

En application de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les voies bruyantes ont fait l'objet d'un classement et des bandes (mesurées du bord extérieur de la chaussée) ont été instaurées en fonction des nuisances sonores mesurées. Dans ces bandes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexe 5.4).

ARTICLE 16 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des règlements des différentes zones.

ARTICLE 17 : CLÔTURES

A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable (article R. 421-12 du Code de l'urbanisme et délibération du Conseil Communautaire).

ARTICLE 18 : PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Les démolitions des bâtiments situés dans les zones UA de toutes les communes couvertes par le PLUi ainsi que ceux identifiés sur les communes de Le Quillio, Saint-Thélo et Plouguenast-Langast (Commune déléguée de Langast) en raison de label Commune de Patrimoine Rural (en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23) sont soumises à permis de démolir en application de l'article R. 421-27 et de la délibération du conseil communautaire ci-afférant ainsi que les bâtiments identifiés sur la commune de Laurenan

ARTICLE 19 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le zonage comprend quatre types de zones :

Les zones urbaines

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

Les zones urbaines relevant du tissu urbain mixte

UA Zones denses du centre-ville de Loudéac ainsi que des centres de bourgs sont prévues des règles morphologiques spécifiques

UAc : secteur urbain concerné par un périmètre de captage visé par arrêté préfectoral

UAg : secteur urbain sous contrainte agricole

UB Zones de caractéristiques urbaines intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers pavillonnaires de développements récents

UC Zones pavillonnaires

UCpp : secteur urbain concerné par un périmètre de captage visé par arrêté préfectoral

UCc : espace urbanisé destiné au renforcement du dynamisme commercial

UH Zone destinée aux espaces urbains de taille et de capacité limitée en contexte agricole ou naturel

UF Zone correspondant à l'emprise de la voie ferrée de la ville de Loudéac

Les zones urbaines spécialisées

UE Zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif

UL Zone destinée aux activités et équipements sportifs, de loisirs et culturels structurants

Les zones urbaines à vocation économique et commerciale

UT Zone réservée à l'accueil des activités économiques tertiaire.

UY Zone destinée aux activités économiques.

UZ Zone destinée aux activités à dominante commerciales : parc d'activités commerciales nord de Loudéac.

UZa : destinée aux activités économiques à dominante artisanale et à usage de services (zone d'activités de Berlouze à Uzel)

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel des communes destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Sont classées en zones 1AU les zones dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

Les secteurs classés en 2AU deviennent opérationnels après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

Les zones 1AUy et 2AUy sont réservées à l'accueil d'activités économiques.

Les zones à urbaniser destinées à recevoir du tissu urbain mixte

1AUa Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2030
1AUpp : secteur pour lequel il existe un enjeu lié au périmètre de protection de captage en cours de modification

2AUa Zone ne disposant pas des équipements et réseaux suffisants à proximité et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi

Les zones à urbaniser spécialisées et destinées à être ouvertes à l'urbanisation à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2030.

1AUe Zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif

1AUenr Zone destinée au développement de la production d'énergies renouvelables

Les zones à urbaniser destinées au développement de parcs d'activités (hors parcs commerciaux)

1AUy Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2030.

1AUT : Zone destinée à l'extension des parcs d'activités de Triskell et Synergie à Loudéac

1AUza : Zone destinée à l'extension de la zone d'activité de Berlouze à Uzel

2AUy Zone ne disposant pas des équipements et réseaux suffisants à proximité et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.

La zone agricole

La zone A agricole correspond aux secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ae : secteur destiné aux équipements publics et ouvrages techniques

Ag : secteur destiné à une aire d'accueil pour les gens du voyage

Al : secteur destiné aux activités et équipements de loisirs, sportifs, et culturels isolés sans hébergements hôtelier et touristique

Ap : secteur pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages

At : secteur destiné aux activités de tourisme avec possibilité de logements et hébergements hôtelier et touristique isolés

Ay : secteur destiné aux activités économiques isolées

Ayp : secteur pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages destiné aux activités économiques isolées

Les zones naturelles et forestières

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

- Les espaces classés en N et Np font l'objet de dispositions visant à préserver ou améliorer leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères. De manière générale, et sous réserve des conditions prévues par le règlement, les occupations permises ne peuvent avoir pour objet que la sauvegarde, la restauration et l'entretien des milieux, l'extension des habitations existantes ainsi que les projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs.

Np : espace naturel pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages

- Cette zone comprend plusieurs secteurs à vocation particulière :

Ni : secteur destiné au stockage de déchets inertes

Nl : secteur destiné aux activités et équipements de loisirs, sportifs, et culturels isolés sans hébergements hôtelier et touristique

Nt : secteur destiné aux activités de tourisme avec possibilité de logements et hébergements hôtelier et touristique isolés

Ny : secteur destiné aux activités économiques isolées

NCe : secteur destiné à l'exploitation de carrières

A chacune de ces zones repérées au plan de zonage est associé un corps de règles écrites qui figure dans le règlement écrit.

ARTICLE 20 : ORGANISATION DU REGLEMENT DU PLUI

Chaque zone comporte un corps de règles organisés en trois sous sections et 14 articles pour chacune des zones.

I. Dispositions relatives à l'affectation des sols et les destinations des constructions

Article 1 : Destinations et sous-destinations

Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 3 : Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 4 : Mixité fonctionnelle et sociale

II. Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 8 : Emprise au sol des constructions

Article 9 : Hauteur des constructions

Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 11 : Espaces libres et de plantations

Article 12 : Obligations imposées en matière de performance énergétique

III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 15 : Stationnement des véhicules

Article 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de télécommunications

RAPPEL / en application de l'article R151-27 et R151-28, les destinations de constructions qui peuvent être interdites ou soumises à conditions particulières sont :

1° Exploitation agricole et forestière avec 2 sous destinations :

- exploitation agricole,
- exploitation forestière ;

2° Habitation ; avec 2 sous destinations :

- logement,
- hébergement

3° Commerce et activités de service ; avec 6 sous destinations :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- commerce de gros,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma ;

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ; avec 7 sous destinations :

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

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ; avec 4 sous destinations :

- *industrie,*
- *entrepôt,*
- *bureau,*
- *centre de congrès et d'exposition.*

Article R151-29 du code de l'urbanisme

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et figurent en annexe n°1 du présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

ARTICLE 21 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PLU

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent PLU, et que le règlement ne prévoit pas explicitement une mesure spécifique à ces constructions à titre dérogatoire, les autorisations d'urbanisme ne pourront être accordées que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les règles du PLU, ou qui sont sans effet à son égard.

ARTICLE 22 : SERVITUDES ET EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, prévus à l'article R 151-38 du Code de l'urbanisme, sont figurés au plan de zonage par des trames dont la signification et le bénéficiaire sont indiqués dans le dossier ZONAGE ET REGLEMENT pièce 4.3.

A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 23 : ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et une orientation d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement peut renvoyer à l'OAP pour la mise en œuvre de certaines règles.

A contrario, le règlement détermine toujours des règles maximales à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

ARTICLE 24 : LOTISSEMENTS

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement et à défaut celui du PLUi.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le document d'urbanisme qui s'applique.

ARTICLE 25 : STATIONNEMENT

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L. 151-34 et L 151-35 du Code de l'urbanisme :

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le règlement en impose, il ne peut être exigé pour ces constructions destinées à l'habitation mentionnées ci-dessus la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Lorsque ces logements mentionnées ci-dessus sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. Cette distance est mesurée depuis la porte sur voie publique à la gare en suivant le réseau de voirie praticable à pied.

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

Pour la mise en œuvre de ces plafonds, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires est précisée par décret en Conseil d'Etat.

En application de l'article L. 151-36 du Code de l'urbanisme :

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

En application de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

En application de l'article L. 111-19 du Code de l'urbanisme :

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Le présent règlement de PLU ne fait pas application de la possibilité d'augmenter ce plafond comme l'y autorise l'article L 151-37 du code de l'Urbanisme

Article L. 151-37

Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L. 111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

ARTICLE 26 : LOI BARNIER

L'article L. 111-6 précise qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des

routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 141-19.

Elle ne s'applique pas :

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

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

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Secteur de dérogation à l'application de l'article L.111-6 (projet urbain)

Ont fait l'objet d'un projet urbain les secteurs suivants :

Marge de recul à 40 mètres par rapport à la RD 700 :

- Parc d'activité de Plaisance à Loudéac
- Zone du Tourlanquin à Grâce-Uzel et St Hervé

Marge de recul à 50 mètres par rapport à la RN 164 :

- Parc d'activité de Plémet
- Zone 1Aue à Merdrignac (lycée horticole)
- Zone 1AUy (Racine 3) à Merdrignac

LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE – PLUI

TITRE II : LES ZONES URBAINES

Chapitre 1 : règlement applicable à la zone UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UA correspond à la zone la plus dense du centre-ville et du bourg pour laquelle sont prévues des règles morphologiques spécifiques.

Elle correspond au centre urbain traditionnel des communes où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat et d'activités et de services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec l'habitat.

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone UA s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en zone UA.

Elle comporte deux sous-secteurs :

- UAg : secteur urbain sous contrainte agricole
- UAc : secteur urbain concerné par un périmètre de captage visé par arrêté préfectoral

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en annexe du règlement.

O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

Oc : autorisation sous condition. La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UA 3.

X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.

Xe : interdiction sauf exception. La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UA 3.

Destinations	Sous-destinations	UA		UAg		UAc	
		Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Xe		X		Xe
	Exploitation forestière		X		X		X

Destinations	Sous-destinations	UA		UAg		UAc	
		Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit
Habitation	Logement	O			X	Oc	
	Hébergement	O			X		X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	O			X		Xe
	Restauration	O			X		Xe
	Commerce de gros		Xe		X		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O			X		X
	Hébergement hôtelier et touristique	O			X		X
	Cinéma	O			X		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O			X		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O			X	O	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O			X		X
	Salle d'art et de spectacles	O			X		X
	Equipements sportifs	O			X		X
	Autres équipements recevant du public	O			X		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oc			X		X
	Entrepôt		Xe		X		X
	Bureau	O			X		X
	Centre de congrès et d'exposition	O			X		X

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers;

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- Les constructions d'annexes avant la construction principale ;

ARTICLE UA 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;
- Les abris pour animaux sous réserve qu'ils soient conformes au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Dans le secteur UA

Les sous-destinations « exploitation agricole », « commerce de gros » et « entrepôt » sont autorisées uniquement dans le cadre de l'extension des bâtiments existants, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.

Dans la sous-destination « industrie » sont autorisées :

- Les constructions, aménagements, extensions des bâtiments artisanaux à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ;
- L'extension des bâtiments industriels existants, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.

Dans le secteur UAg :

Pendant la période d'activité des exploitations agricoles la règle de réciprocité (L. 111-3 du code rural) est appliquée.

Lorsque l'activité agricole aura cessé il sera appliqué les règles de la zone UA.

Dans le secteur UAc

Les occupations du sol devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection réglementaires (cf. Annexes 5.3.2).

La sous-destination « exploitation agricole » est autorisée uniquement dans le cadre de l'extension ou la rénovation des bâtiments existants.

Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées uniquement dans le cadre de la rénovation des bâtiments existants.

La sous-destination « logement » est autorisée uniquement dans le hameau de Saint-Lubin dans la commune de Plémet et sous réserve du raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UA 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le long des voies repérées au règlement graphique sur les communes de Loudéac et de Merdrignac, des « linéaires commerciaux » ont été définis en application de l'article L.151-16 :

Pour les commerces et activités de services existants à la date d'approbation du présent PLUi, le changement de destination :

- est autorisé uniquement vers les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » ou « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce. Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux devront disposer d'un accès indépendant de ces derniers.

Toute reconstruction après démolition d'un bâtiment comprenant une fonction commerciale en rez-de-chaussée devra conserver cette fonction à minima en rez-de-chaussée.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies, emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.
- A l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur une seule voie ou emprise publique.

- Pour les constructions qui prennent place à l'arrière des bâtiments déjà édifiés à l'alignement, notamment dans le cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction.
- Pour les constructions telles que garages, abri de jardin... réalisées en annexes à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour des motifs liés à la circulation, à la sécurité des déplacements, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent PLUi qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus.
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage.
- Lorsqu'un bâtiment annexe ou un mur maçonné de qualité en pierre de pays est implanté à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, la construction principale pourra s'implanter en retrait de l'alignement.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas remise en cause.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour la construction des bâtiments principaux l'implantation sur au moins une limite séparative est préconisée.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus ;
- la protection d'une haie existante ou d'un élément de paysage repéré au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme ;

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, 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 1,90 m.

Pour les constructions telles que garages, abri de jardin... réalisées en annexes à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec le bâti environnant.

Pour la Ville de Loudéac la hauteur maximale des constructions n'excédera pas la hauteur maximale des constructions avoisinantes avec un maximum de :

- 22 mètres au faîtage ;
- 17 mètres à l'égout ou à l'acrotère ;

Pour les villes de Plémet, de Merdrignac, de Guerlédan (Commune déléguée de Mûr de Bretagne) et de Le Mené (commune déléguée de Collinée) la hauteur maximale des constructions n'excédera pas la hauteur maximale des constructions avoisinantes avec un maximum de :

- 14 mètres au faîtage ;
- 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère ;

Pour les autres communes la hauteur maximale des constructions n'excédera pas la hauteur maximale des constructions avoisinantes avec un maximum de :

- 12 mètres au faîtage ;
- 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère ;

La hauteur maximale des constructions annexes non accolées est fixée à 4,5 mètres au faîtage.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent PLUi qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif publics ou privés (mairie, salle polyvalente...) ni pour les bâtiments à faible emprise au sol agricoles (silos...)

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres mais elles ne devront pas être 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.

ARTICLE UA 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

Afin de limiter les affouillements et les exhaussements, les projets de construction doivent prendre en compte le terrain naturel sur lequel il s'implante.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Pour la restauration de bâtis anciens et répertoriés dans le cadre du label Commune du Patrimoine Rural de Bretagne (Le Quillio, Saint-Thélo et Plouguenast-Langast (Commune déléguée de Langast)), le cahier des prescriptions (voir OAP Patrimoine) sera respecté.

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée. Les coloris des façades et des menuiseries seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Toitures

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc (naturel ou pré-patiné), et l'ardoise ou matériau de couleur et d'aspect similaire.

Des matériaux différents pourront être autorisés dans le cas de rénovation de toiture ou extension de bâtiments en utilisant les mêmes matériaux que la toiture d'origine.

Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée...

Les toitures contemporaines (terrasse, monopente, courbe, végétale...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, dans le cas de toitures ardoise à double pente, les pentes seront à 35° minimum.

Pour la commune de Saint-Thélo, les volumes principaux des logements individuels auront une toiture à deux pentes d'aspect ardoise comprises entre 35° et 45°, les pentes pourront être plus faibles et les toitures terrasse seront admises pour les volumes d'accompagnement.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Les panneaux solaires au sol et les trackers devront prendre en compte l'environnement dans lequel ils s'implantent afin d'assurer leur bonne intégration.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes ouvertes à la circulation. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenus.

Les matériaux de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

L'utilisation de haie artificielle, bâche... est interdite.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1,80 m.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour permettre le prolongement ou le raccordement à un élément bâti lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières (cône de visibilité).

Lorsque la clôture s'implante sur un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1,50 m de haut.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Lorsque la clôture s'implante sur un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1,50 m de haut.

En limites séparatives visibles du domaine public, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

ARTICLE UA 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

La conservation des talus et éléments boisés notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies, arbres et boisements remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

L'emploi d'espèces végétales invasives est strictement interdit.

Il est recommandé d'utiliser des paillages naturels pour les nouvelles plantations (feutres biodégradables, mulch, paille de blé, etc.)

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue ;

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 13 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Accès :

Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité (portails en retrait ou entrée charretière).

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD et au sud de la RN 164 (cf. annexe 5).

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation est moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Desserte en voirie :

Les voies en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UA 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifique

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles proches du réseau routier national ne devront être rejetées dans les réseaux pluviaux des routes nationales, lesquels ne sont pas dimensionnés pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvelles imperméabilisées.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

A défaut d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales applicable ou d'une étude spécifique précisant le débit de fuite admissible des rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur, ce débit de fuite devra respecter la limite maximale fixée au SDAGE Loire Bretagne en vigueur, à savoir 3 l/s/ha pour une pluie décennale (SDAGE 2022-2027).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Collecte des déchets :

Les conteneurs des déchets ménagers doivent être stockés en dehors de la voie publique (local ou espace dédié sur le domaine privé). Leurs dimensionnements doivent correspondre aux besoins du projet.

Conformément à l'article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les immeubles collectifs devront comprendre un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UA 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnements minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe n°3 du règlement.

Conformément à l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, il est obligatoire de prévoir des stationnements suffisants pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Dans le cadre de travaux sur constructions existantes, aucune place de stationnement nouvelle ne sera imposée (exemple : changement de destination, création de logement dans un bâtiment existant...).

Pour les constructions neuves, les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m par la route
- Soit justifier d'une concession dans un parc de stationnement public ou privé situé à moins de 300 m par la route

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 2 : règlement applicable à la zone UB

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UB correspond aux secteurs de caractéristiques urbaines intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers pavillonnaires de développement récent.

Les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu ou discontinu.

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat et d'activités et de services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec l'habitat.

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone UB s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en annexe du règlement.

O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

Oc : autorisation sous condition. La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UB 3.

X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.

Xe : interdiction sauf exception. La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UB 3.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Xe
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	O	
	Hébergement	O	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	O	
	Restauration	O	
	Commerce de gros		Xe
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	
	Hébergement hôtelier et touristique	O	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
	Cinéma	O	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O	
	Salle d'art et de spectacles	O	
	Equipements sportifs	O	
	Autres équipements recevant du public	O	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oc	
	Entrepôt		Xe
	Bureau	O	
	Centre de congrès et d'exposition	O	

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les constructions d'annexes avant la construction principale ;

ARTICLE UB 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés, sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone.
- Les abris pour animaux sous réserves qu'ils soient conformes au règlement sanitaire départemental en vigueur ;

Les sous-destinations « exploitation agricole », « commerce de gros » et « entrepôt » sont autorisées uniquement dans le cadre de l'extension des bâtiments existants, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.

Dans la sous-destination « industrie » sont autorisées :

- Les constructions, aménagements, extensions des bâtiments artisanaux à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ;
- L'extension des bâtiments industriels existants, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.

ARTICLE UB 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, installations et aménagement doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de

transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;

- A l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur une seule voie ou emprise publique.
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit à une distance minimale de 1,90 mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale ou d'une clôture existante présente sur l'unité foncière ;
- Pour les abris de jardins (1 m) ;
- Pour des raisons de sécurité (cône de visibilité) ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec le bâti environnant.

Pour la Ville de Loudéac la hauteur maximale des constructions n'excédera pas la hauteur maximale des constructions avoisinantes avec un maximum de :

- 20 mètres au faîtage ;
- 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère ;

Pour les autres communes la hauteur maximale des constructions n'excédera pas la hauteur maximale des constructions avoisinantes avec un maximum de :

- 11 mètres au faîtage ;
- 9,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère ;

La hauteur maximale des constructions annexes non accolées est fixée à 4,5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif publics ou privés (mairie, salle polyvalente...)

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres mais elles ne devront pas être 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.

ARTICLE UB 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

Afin de limiter les affouillements et les exhaussements, les projets de construction doivent prendre en compte le terrain naturel sur lequel il s'implante.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée. Les coloris des façades et des menuiseries seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Toitures

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc (naturel ou pré-patiné), et l'ardoise ou matériau de couleur et d'aspect similaire.

Des matériaux différents pourront être autorisés dans le cas de rénovation de toiture ou extension de bâtiments en utilisant les mêmes matériaux que la toiture d'origine.

Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée...

Les toitures contemporaines (terrasse, monopente, courbe, végétale...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, dans le cas de toitures ardoise à double pente, les pentes seront à 35° minimum.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Les panneaux solaires au sol et les trackers devront prendre en compte l'environnement dans lequel ils s'implantent afin d'assurer leur bonne intégration.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes ouvertes à la circulation. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenus.

Les matériaux de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

L'utilisation haie artificielle, bâche, ... est interdite.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1,80 m.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour permettre le prolongement ou le raccordement à un élément bâti lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Lorsque la clôture s'implante sur un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1,50 m de haut.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives visibles du domaine public, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Lorsque la clôture s'implante sur un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1,50 m de haut.

ARTICLE UB 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

La conservation des talus et éléments boisés notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies, arbres et boisements remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

L'emploi d'espèces végétales invasives est strictement interdit. Il est recommandé d'utiliser des paillages naturels pour les nouvelles plantations (feutres biodégradables, mulch, paille de blé, etc.)

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Accès :

Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité (portails en retrait ou entrée charretière).

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD et au sud de la RN 164 (cf. annexe 5).

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Desserte en voirie :

Les voies en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UB 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifique

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles proches du réseau routier national ne devront être rejetées dans les réseaux pluviaux des routes nationales, lesquels ne sont pas dimensionnés pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvelles imperméabilisées.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

A défaut d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales applicable ou d'une étude spécifique précisant le débit de fuite admissible des rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur, ce débit de fuite devra respecter la limite maximale fixée au SDAGE Loire Bretagne en vigueur, à savoir 3 l/s/ha pour une pluie décennale (SDAGE 2022-2027).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute

disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Collecte des déchets :

Les conteneurs des déchets ménagers doivent être stockés en dehors de la voie publique (local ou espace dédié sur le domaine privé). Leurs dimensionnements doivent correspondre aux besoins du projet. Conformément à l'article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les immeubles collectifs devront comprendre un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UB 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnements minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe n°3 du règlement.

Conformément à l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, il est obligatoire de prévoir des stationnements suffisants pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Pour les hébergements en résidences gérées et en hébergements sociaux médico-sociaux au sens de l'article L 312-1-6° du code de l'action sociale et de la famille, il ne pourra être exigé plus d'une 1 place de stationnement pour 4 logements.

Pour les constructions neuves, les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m par la route
- Soit justifier d'une concession dans un parc de stationnement public ou privé situé à moins de 300 m par la route

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 3 : règlement applicable à la zone UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UC correspond à des espaces urbanisés à dominante d'habitat individuel, groupé ou isolé, moyennement dense et où les constructions y sont en grande partie implantées en ordre discontinu. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, d'activités et de services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec l'habitat. Les constructions, installations et aménagements d'équipements d'infrastructure d'intérêt général y sont autorisés.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- UC_{pp} : secteur urbain concerné par un périmètre de captage visé par arrêté préfectoral
- UC_c : espace urbanisé destiné au renforcement du dynamisme commercial

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone UC s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en annexe du règlement.

O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

Oc : autorisation sous condition. La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UC 3.

X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.

Xe : interdiction sauf exception. La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UC 3.

Destinations	Sous-destinations	UC		UC _c		UC _{pp}	
		Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Xe		X		Xe
	Exploitation forestière		X		X		X
Habitation	Logement	O		Oc		Oc	
	Hébergement	O		O			X

Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	O		O			X
	Restauration	O		O			X
	Commerce de gros	O			X		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O		O			X
	Hébergement hôtelier et touristique	O		O			X
	Cinéma	O		O			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O		O			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O		O		Oc	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O		O			X
	Salle d'art et de spectacles	O		O			X
	Equipements sportifs	O		O			X
	Autres équipements recevant du public	O		O			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oc			X		X
	Entrepôt		Xe		X		X
	Bureau	O		O			X
	Centre de congrès et d'exposition	O		O			X

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers;
- les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier ;

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les constructions d'annexes avant la construction principale ;

ARTICLE UC 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sauf secteurs indicés, sont autorisés, sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes sous réserve qu'il prenne place sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux.
- Les abris pour animaux sous réserves qu'ils soient conformes au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Dans le secteur UC

Les sous-destinations « exploitation agricole », « commerce de gros » et « entrepôt » sont autorisées uniquement dans le cadre de l'extension des bâtiments existants, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.

Dans la sous-destination « industrie » sont autorisées :

- Les constructions, aménagements, extensions des bâtiments artisanaux à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ;
- L'extension des bâtiments industriels existants, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.

Dans le secteur UCpp, les occupations du sol devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection réglementaires (cf. Annexes 5.3.2).

- **Les sous-destinations « exploitation agricole »** sont autorisées uniquement dans le cadre de l'extension ou la rénovation des bâtiments existants.
- **Les sous-destinations « logement »** sont autorisées uniquement dans le hameau de la Ville Prenée dans la commune de La Prenessaye et sous réserve du raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif

- La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Dans le secteur UCc

La sous-destination « logement » est autorisée uniquement à l'étage des bâtiments existants et à construire.

ARTICLE UC 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5). En l'absence d'indication graphique figurant au plan de zonage, suivant l'avis du gestionnaire de voirie, un recul des constructions pourra être imposé.

Dans le cas d'une marge de recul à 35 m au plan celle-ci s'applique aux constructions à usage d'habitation. Toutefois dans le cas des autres constructions la marge de recul est réduite à 25 m.

En l'absence de prescriptions, les constructions, installations et aménagement doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;
- A l'angle de plusieurs voies et emprises publiques, suivant l'avis du gestionnaire de voirie ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit à une distance minimale de 1,90 mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale ou d'une clôture existante présente sur l'unité foncière ;
- Pour les abris de jardins (1 m) ;
- Pour des raisons de sécurité (cône de visibilité) ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec le bâti environnant.

Pour la Ville de Loudéac la hauteur maximale des constructions n'excédera pas la hauteur maximale des constructions avoisinantes avec un maximum de :

- 16 mètres au faitage
- 14.50 mètres à l'égout ou à l'acrotère ;

Pour les autres communes la hauteur maximale des constructions n'excédera pas la hauteur maximale des constructions avoisinantes avec un maximum de :

- 11 mètres au faitage ;
- 9,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère ;

La hauteur maximale des constructions annexes non accolées est fixée à 4,5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent PLUi qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif publics ou privés (mairie, salle polyvalente...)

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres mais elles ne devront pas être 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.

ARTICLE UC 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

Afin de limiter les affouillements et les exhaussements, les projets de construction doivent prendre en compte le terrain naturel sur lequel il s'implante.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Pour la restauration de bâtis anciens et répertoriés dans le cadre du label Commune du Patrimoine Rural de Bretagne (Le Quillio, Saint-Thélo et Plouguenast-Langast (Commune déléguée de Langast)), le cahier des prescriptions (voir OAP Patrimoine) sera respecté.

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée. Les coloris des façades et des menuiseries seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Toitures

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc (naturel ou pré-patiné), et l'ardoise ou matériau de couleur et d'aspect similaire.

Des matériaux différents pourront être autorisés dans le cas de rénovation de toiture ou extension de bâtiments en utilisant les mêmes matériaux que la toiture d'origine.

Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée...

Les toitures contemporaines (terrasse, monopente, courbe, végétale...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, dans le cas de toitures ardoise à double pente, les pentes seront à 35° minimum.

Pour la commune de Saint-Thélo, les volumes principaux des logements individuels auront une toiture à deux pentes d'aspect ardoise comprises entre 35° et 45°, les pentes pourront être plus faibles et les toitures terrasse seront admises pour les volumes d'accompagnement.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Les panneaux solaires au sol et les trackers devront prendre en compte l'environnement dans lequel ils s'implantent afin d'assurer leur bonne intégration.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes ouvertes à la circulation. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenus.

Les matériaux de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

L'utilisation de haie artificielle, bâche, ... est interdite.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1,80 m.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour permettre le prolongement ou le raccordement à un élément bâti lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Lorsque la clôture s'implante sur un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1,50 m de haut.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives visibles du domaine public, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Lorsque la clôture s'implante sur un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1,50 m de haut.

ARTICLE UC 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

La conservation des talus et éléments boisés notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies, arbres et boisements remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

L'emploi d'espèces végétales invasives est strictement interdit. Il est recommandé d'utiliser des paillages naturels pour les nouvelles plantations (feutres biodégradables, mulch, paille de blé, etc.)

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

Les panneaux solaires pourront s'implanter sur la surface support de la construction. Ils devront être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Accès :

Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité (portails en retrait ou entrée charretière).

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD et au sud de la RN 164 (cf. annexe 5).

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Desserte en voirie :

Les voies en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UC 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Assainissement des eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement** (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifique

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement** (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles proches du réseau routier national ne devront être rejetées dans les réseaux pluviaux des routes nationales, lesquels ne sont pas dimensionnés pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvelles imperméabilisées.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

A défaut d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales applicable ou d'une étude spécifique précisant le débit de fuite admissible des rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur, ce débit de fuite devra respecter la limite maximale fixée au SDAGE Loire Bretagne en vigueur, à savoir 3 l/s/ha pour une pluie décennale (SDAGE 2022-2027).

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Collecte des déchets :

Les conteneurs des déchets ménagers doivent être stockés en dehors de la voie publique (local ou espace dédié sur le domaine privé). Leurs dimensionnements doivent correspondre aux besoins du projet.

Conformément à l'article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les immeubles collectifs devront comprendre un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UC 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnements minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe n°3 du règlement.

Conformément à l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, il est obligatoire de prévoir des stationnements suffisants pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Pour les constructions neuves, les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m par la route
- Soit justifier d'une concession dans un parc de stationnement public ou privé situé à moins de 300 m par la route

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 4 : règlement applicable à la zone UF

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UF correspond à l'emprise de la voie ferrée de la ville de Loudéac.

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone UF s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UF 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en annexe 1 du règlement.

O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

Oc : autorisation sous condition. La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UF 3.

X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.

Xe : interdiction sauf exception. La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UF 3.

Destinations	Sous-destinations	UF	
		Autorisé	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	

Destinations	Sous-destinations	UF	
		Autorisé	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salle d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		Xe
	Centre de congrès et d'exposition		X

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UF, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales applicables à toutes les zones et à l'article UF 3.

ARTICLE UF 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La sous-destination « Bureau », est uniquement autorisée en lien avec les activités de la voie ferrée.

ARTICLE UF 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UF 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement ;
- soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes de la zone. Dans ce cas, pour favoriser une meilleure continuité des volumes, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

S'il n'existe pas d'implantation dominante dans la zone, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas remise en cause.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit à une distance minimale de 1,90 mètre des limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UF 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

Afin de limiter les affouillements et les exhaussements, les projets de construction doivent prendre en compte le terrain naturel sur lequel il s'implante.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes ouvertes à la circulation. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenus.

Les matériaux de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

L'utilisation de haie artificielle, bâche, ... est interdite.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1,80 m.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour permettre le prolongement ou le raccordement à un élément bâti lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Lorsque la clôture s'implante sur un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1,50 m de haut.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives visibles du domaine public, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Lorsque la clôture s'implante sur un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1,50 m de haut.

ARTICLE UF 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UF 13 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UF 14 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Assainissement des eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement** (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifique

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles proches du réseau routier national ne devront être rejetées dans les réseaux pluviaux des routes nationales, lesquels ne sont pas dimensionnés pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvelles imperméabilisées.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

A défaut d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales applicable ou d'une étude spécifique précisant le débit de fuite admissible des rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur, ce débit de fuite devra respecter la limite maximale fixée au SDAGE Loire Bretagne en vigueur, à savoir 3 l/s/ha pour une pluie décennale (SDAGE 2022-2027).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Collecte des déchets :

Les conteneurs des déchets ménagers doivent être stockés en dehors de la voie publique (local ou espace dédié sur le domaine privé). Leurs dimensionnements doivent correspondre aux besoins du projet.

Conformément à l'article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les immeubles collectifs devront comprendre un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UF 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE UF 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 5 : règlement applicable à la zone UH

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UH : Zone destinée aux hameaux et villages en campagne où sont autorisées les constructions nouvelles.

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone UH s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UH 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en annexe 1 du règlement.

O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

Oc : autorisation sous condition. La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UH 3.

X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.

Xe : interdiction sauf exception. La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UH 3.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Xe
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	O	
	Hébergement		X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	O	
	Restauration	O	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	
	Hébergement hôtelier et touristique	O	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salle d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oc	
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;

ARTICLE UH 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés, sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements en lien avec les activités autorisées dans la zone.

La sous-destination « exploitation agricole » est autorisée uniquement dans le cadre de l'extension des bâtiments existants, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.

Dans la sous-destination « industrie » sont autorisées :

- Les constructions, aménagements, extensions des bâtiments artisanaux à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ;
- L'extension des bâtiments industriels existants, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.

ARTICLE UH 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UH 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5). En l'absence d'indication graphique figurant au plan de zonage, suivant l'avis du gestionnaire de voirie, un recul des constructions pourra être imposé.

Dans le cas d'une marge de recul à 35 m au plan celle-ci s'applique aux constructions à usage d'habitation. Toutefois dans le cas des autres constructions la marge de recul est réduite à 25 m.

En l'absence de prescriptions, les constructions, installations et aménagements doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance minimale de 1,90 mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale ;
- Pour les annexes (1 m) ;
- Pour des raisons de sécurité (cône de visibilité) ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec le bâti environnant.

Toute construction ou installation nouvelle ou tout aménagement nouveau ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à :

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone :

- 9 mètres au faîtage ou 7.50 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour la construction principale ;
- 4,50 mètres pour les annexes non accolées ;

Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

- 9 mètres au faîtage ou 7.50 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour la construction principale ;
- la hauteur des extensions ne devra pas excéder celle de la construction d'origine au faîtage. Dans le cas d'une construction dans la pente, la hauteur de l'extension pourra joindre la hauteur du faîtage de la construction existante ;

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent PLUi qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être 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.

ARTICLE UH 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

Afin de limiter les affouillements et les exhaussements, les projets de construction doivent prendre en compte le terrain naturel sur lequel il s'implante.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Pour la restauration de bâtis anciens et répertoriés dans le cadre du label Commune du Patrimoine Rural de Bretagne (Le Quillio, Saint-Thélo et Plouguenast-Langast (Commune déléguée de Langast)), le cahier des prescriptions (voir OAP Patrimoine) sera respecté.

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée. Les coloris des façades et des menuiseries seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Toitures

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc (naturel ou pré-patiné), et l'ardoise ou matériau de couleur et d'aspect similaire.

Des matériaux différents pourront être autorisés dans le cas de rénovation de toiture ou extension de bâtiments en utilisant les mêmes matériaux que la toiture d'origine.

Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée...

Les toitures contemporaines (terrasse, monopente, courbe, végétale...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, dans le cas de toitures ardoise à double pente, les pentes seront à 35° minimum.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Les panneaux solaires au sol et les trackers devront prendre en compte l'environnement dans lequel ils s'implantent afin d'assurer leur bonne intégration.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes ouvertes à la circulation. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenus.

Les matériaux de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

L'utilisation de haie artificielle, bâche, ... est interdite.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1.80 mètres.

Lorsque la clôture s'implante sur un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1,50 m de haut.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Lorsque la clôture s'implante sur un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1,50 m de haut.

- Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;

ARTICLE UH 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment de type haie bocagère.

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

La conservation des talus et éléments boisés, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie, est préconisée.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies, arbres et boisements remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

L'emploi d'espèces végétales invasives est strictement interdit.

Il est recommandé d'utiliser des paillages naturels pour les nouvelles plantations (feutres biodégradables, mulch, paille de blé, etc...)

ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UH 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Accès :

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD et au sud de la RN 164 (cf. annexe 5).

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Desserte en voirie :

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UH 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement** (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement** (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie

doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles proches du réseau routier national ne devront être rejetées dans les réseaux pluviaux des routes nationales, lesquels ne sont pas dimensionnés pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvelles imperméabilisées.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

A défaut d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales applicable ou d'une étude spécifique précisant le débit de fuite admissible des rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur, ce débit de fuite devra respecter la limite maximale fixée au SDAGE Loire Bretagne en vigueur, à savoir 3 l/s/ha pour une pluie décennale (SDAGE 2022-2027).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Collecte des déchets :

Les conteneurs des déchets ménagers doivent être stockés en dehors de la voie publique (local ou espace dédié sur le domaine privé). Leurs dimensionnements doivent correspondre aux besoins du projet.

Conformément à l'article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les immeubles collectifs devront comprendre un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Réseaux divers :

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UH 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnements minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe n°3 du règlement.

Pour les constructions neuves, les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m
- Soit justifier d'une concession dans un parc de stationnement public ou privé situé à moins de 300 m

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE UH 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Non réglementé.

Chapitre 6 : règlement applicable à la zone UE

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UE correspond aux zones d'accueil des établissements à caractère :

- sportif,
- d'accueil collectif des personnes,
- culturel,
- d'enseignement,
- d'équipement ou installation de service public ou d'intérêt collectif

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone UE s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en annexe 1 du règlement.

O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

Oc : autorisation sous condition. La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UE 3.

X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.

Xe : interdiction sauf exception. La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UE 3.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		Xe
	Hébergement	O	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		Xe
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Oc

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
	Hébergement hôtelier et touristique	O	
	Cinéma	O	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O	
	Salle d'art et de spectacles	O	
	Equipements sportifs	O	
	Autres équipements recevant du public	O	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		Xe
	Centre de congrès et d'exposition	O	

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;

ARTICLE UE 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés, sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements en lien avec les activités autorisées dans la zone.

La sous-destination « logement » est autorisée uniquement pour :

- accueillir des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités et équipements autorisés (logements de fonction...)
- pour accueillir des personnes dans le cadre de gîtes
- l'extension des bâtiments existants.

La sous-destination « **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » est autorisée uniquement pour accueillir des activités d'intérêt général et dans le cadre d'évolution des bâtiments existants (professions médicales, paramédicales).

Les sous-destinations « restauration » et « bureau » sont autorisées uniquement dans le cadre d'une activité liée aux équipements autorisés.

ARTICLE UE 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5). En l'absence d'indication graphique figurant au plan de zonage, suivant l'avis du gestionnaire de voirie, un recul des constructions pourra être imposé.

En l'absence de prescriptions, les constructions, installations et aménagements doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 1.90 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur;

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

Afin de limiter les affouillements et les exhaussements, les projets de construction doivent prendre en compte le terrain naturel sur lequel il s'implante.

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Les panneaux solaires au sol et les trackers devront prendre en compte l'environnement dans lequel ils s'implantent afin d'assurer leur bonne intégration.

Dans le cadre de la construction de bâtiment industriel ou d'équipement, il est recommandé de réaliser, au moment de l'élaboration du projet, une étude sur la consommation énergétique du bâtiment et la possibilité de produire un pourcentage de la consommation en énergie renouvelable.

ARTICLE UE 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Accès :

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD et au sud de la RN 164 (cf. annexe 5).

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Desserte en voirie :

Les voies en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UE 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement** (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement** (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles proches du réseau routier national ne devront être rejetées dans les réseaux pluviaux des routes nationales, lesquels ne sont pas dimensionnés pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvelles imperméabilisées.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Les constructions et les

occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

A défaut d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales applicable ou d'une étude spécifique précisant le débit de fuite admissible des rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur, ce débit de fuite devra respecter la limite maximale fixée au SDAGE Loire Bretagne en vigueur, à savoir 3 l/s/ha pour une pluie décennale (SDAGE 2022-2027).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Collecte des déchets :

Les conteneurs des déchets ménagers doivent être stockés en dehors de la voie publique (local ou espace dédié sur le domaine privé). Leurs dimensionnements doivent correspondre aux besoins du projet.

Conformément à l'article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les immeubles collectifs devront comprendre un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UE 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 7 : règlement applicable à la zone UL

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UL : Zone destinée aux activités et équipements sportifs, de loisirs et culturels structurants.

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone UL s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UL 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en annexe 1 du règlement.

O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

Oc : autorisation sous condition. La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UL 3.

X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.

Xe : interdiction sauf exception. La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UL 3.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	Oc	
	Hébergement		X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Oc	
	Restauration	O	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oc	
	Hébergement hôtelier et touristique	O	
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salle d'art et de spectacles	O	
	Equipements sportifs	O	
	Autres équipements recevant du public	O	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	Oc	
	Centre de congrès et d'exposition	O	

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;

ARTICLE UL 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés, sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements en lien avec les activités autorisées dans la zone.

La sous-destination « Logement » est autorisée uniquement pour :

- L'accueil des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités et équipements autorisés (logements de fonction),
- Le développement d'une activité de loisirs ou touristique, les résidences démontables (yourtes...), les chambres d'hôtes, les meublés de tourisme (gîtes...).
- La création de logement nouveau est autorisée par la transformation, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants dans la zone.
- L'extension des logements existants dans la zone.
- La rénovation d'annexes aux maisons d'habitation existantes dans la zone.
- La construction et l'extension d'annexes aux maisons d'habitation existantes dans la zone dans la limite de 50m² de surface nouvelle.

Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Bureau » sont autorisées pour les équipements en lien avec les activités autorisées dans la zone.

ARTICLE UL 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UL 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5). En l'absence d'indication graphique figurant au plan de zonage, suivant l'avis du gestionnaire de voirie, un recul des constructions pourra être imposé.

En l'absence de prescriptions, les constructions, installations et aménagements doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 1.90 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans le cas d'une implantation en limite séparative, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur ;

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UL 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

Afin de limiter les affouillements et les exhaussements, les projets de construction doivent prendre en compte le terrain naturel sur lequel il s'implante.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Les panneaux solaires au sol et les trackers devront prendre en compte l'environnement dans lequel ils s'implantent afin d'assurer leur bonne intégration.

Dans le cadre de la construction de bâtiment industriel ou d'équipement, il est recommandé de réaliser, au moment de l'élaboration du projet, une étude sur la consommation énergétique du bâtiment et la possibilité de produire un pourcentage de la consommation en énergie renouvelable.

ARTICLE UL 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

ARTICLE UL 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Accès :

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD et au sud de la RN 164 (cf. annexe 5).

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Desserte en voirie :

Les voies en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est

aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UL 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés et faire l'objet d'une demande d'autorisation soumis à l'avis de l'Agence Régionale de Santé.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement** (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles proches du réseau routier national ne devront être rejetées dans les réseaux pluviaux des routes nationales, lesquels ne sont pas dimensionnés pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvelles imperméabilisées.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

A défaut d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales applicable ou d'une étude spécifique précisant le débit de fuite admissible des rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur, ce débit de fuite devra respecter la limite maximale fixée au SDAGE Loire Bretagne en vigueur, à savoir 3 l/s/ha pour une pluie décennale (SDAGE 2022-2027).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Collecte des déchets :

Les conteneurs des déchets ménagers doivent être stockés en dehors de la voie publique (local ou espace dédié sur le domaine privé). Leurs dimensionnements doivent correspondre aux besoins du projet.

Conformément à l'article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les immeubles collectifs devront comprendre un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UL 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnements minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe n°3 du règlement.

ARTICLE UL 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 8 : règlement applicable à la zone UT

La zone UT est réservée à l'accueil des activités économiques tertiaire située dans les parcs d'activités Triskell et Synergie à Loudéac.

Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui s'étend du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone UT s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UT 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en annexe 1 du règlement.

O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

Oc : autorisation sous condition. La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UT 3.

X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.

Xe : interdiction sauf exception. La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UT 3.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	O	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	
	Hébergement hôtelier et touristique	O	
	Cinéma		

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salle d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs	O	
	Autres équipements recevant du public	O	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	O	
	Centre de congrès et d'exposition		X

ARTICLE UT 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites sous réserve des dispositions de l'article UT 2 :

- toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les activités économiques de la zone;
- les constructions, installations et aménagements à usage d'habitation ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;

ARTICLE UT 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés, sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements en lien avec les activités autorisées dans la zone.
- les aires de stationnement ouvertes au public non liées à une activité.

ARTICLE UT 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UT 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5). En l'absence d'indication graphique figurant au plan de zonage, suivant l'avis du gestionnaire de voirie, un recul des constructions pourra être imposé.

En l'absence de prescriptions, les constructions, installations et aménagement doivent s'implanter :

Sur la RN 164 :

- un recul de 50 mètres de l'axe

Sur l'avenue de Büdingen :

- Dans l'alignement des bâtiments existants :
 - o Parc Synergie : au moins 50% de la façade sera implantée à 5 m de la limite ;
 - o Parc Triskell : au moins 50% de la façade sera implantée dans l'alignement des bâtiments existants ;

Sur la rue Joseph Gicquel :

- 3 mètres minimum par rapport à l'alignement

Sur voies internes aux opérations d'aménagement :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes ;

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- A l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques.
- Pour les constructions qui prennent place à l'arrière des bâtiments déjà édifiés à l'alignement, notamment dans le cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent PLUi qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;

ARTICLE UT 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UT 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UT 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE UT 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

Afin de limiter les affouillements et les exhaussements, les projets de construction doivent prendre en compte le terrain naturel sur lequel il s'implante.

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,

- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Tout projet de construction devra privilégier un volume, des couleurs, 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 de la végétation existante et les constructions voisines.

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

Les façades devront privilégier une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments, ainsi que des matériaux de très bonne qualité de finition (maçonnerie enduite, aluminium, paroi de verre, bardage bois...).

Les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, conduits de ventilation, bouches d'extraction d'air, etc...) et les éventuelles superstructures liées à l'utilisation de l'énergie solaire seront de préférence intégrés dans la volumétrie des constructions. Dans le cas où un bâti spécifique s'avérerait nécessaire, celui-ci devra faire l'objet d'une attention particulière.

Préférer plusieurs volumes annexes plutôt qu'un seul trop important.

Façades et couleurs

Les parements extérieurs de type brique creuses, agglomérés, parpaings seront enduits. Sont à éviter les bardages en matériaux brillants de toute nature. D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Les façades seront :

- soit de teinte foncée.
- Soit en pierre, bois ou matériaux naturels

Les couleurs plus « vives » pourront être utilisées mais de préférence dans des proportions limitées : sur les volumes secondaires ou des éléments d'architecture particuliers faisant office par exemple de bureaux, de show-room ou sur une partie de la façade pour souligner une fonction particulière, telle que l'entrée, l'accueil, la vitrine d'exposition...

Les angles et couvertines des bardages seront de préférence de la même couleur que le reste du bardage. Les menuiseries seront peintes de couleurs sombres.

Les bardages métalliques nervurés seront de préférence posés verticalement.

Toiture

Pour les toitures en terrasse

Elles pourront être végétalisées. Les formes courbes de toiture sont à éviter pour les volumes supérieurs à 5m à l'égout ou à l'acrotère. Les toitures pourront cependant comporter des fenêtres de toit de type « skydôme » de forme courbe.

Les équipements techniques susceptibles d'émerger seront limités au minimum, ils seront autant que possible intégrés ou masqués par un acrotère.

Matériaux de toiture

Les matériaux de toiture préconisés sont le bac acier de teinte sombre, les plaques de fibres-ciment de teinte grise, le zinc.

Les toitures seront de préférence dans la même gamme de coloris que les façades, à dominante de teinte foncée.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition du bâtiment :

- Dans le cas d'une toiture avec pente : les panneaux solaires seront de préférences encastrés dans la couverture ou à défaut, épouser la forme du toit,
- Dans le cas d'un toit terrasse : les panneaux solaires pourront être posés sur une structure indépendante et émerger au niveau du toit à condition que le toit fasse l'objet d'un travail de composition architectural (« 5^{ème} façade »),
- Les panneaux solaires pourront également être posés en façade des bâtiments, ils feront dans ce cas l'objet d'un travail de compositions architectural au même titre que l'enseigne ou que les ouvertures.

Murets techniques

Les entrées seront soignées et devront prévoir l'intégration des coffrets et boîtes aux lettres. Ils seront intégrés dans un muret maçonné enduit de teinte grise. Le muret devra de préférence mesurer 1m et pourra être surmonté d'un grillage afin de régner avec la hauteur de la clôture. Réalisé en béton ou en maçonnerie enduite de teinte grise, il s'harmonisera avec la teinte des coffrets.

Enseignes, pré-enseignes, panneaux publicitaires

Les enseignes seront intégrées au corps principal du bâtiment.

Les pré-enseignes sont interdites.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Les panneaux solaires au sol et les trackers devront prendre en compte l'environnement dans lequel ils s'implantent afin d'assurer leur bonne intégration.

Dans le cadre de la construction de bâtiment industriel ou d'équipement, il est recommandé de réaliser, au moment de l'élaboration du projet, une étude sur la consommation énergétique du bâtiment et la possibilité de produire un pourcentage de la consommation en énergie renouvelable.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

L'utilisation de haie artificielle, bâche,... est interdite.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1,5 m.

Les clôtures en grillage rigide gris foncé existantes le long de la voie de Budingén devront être maintenues. En cas de remplacement, elles le seront à l'identique.

Les murets ne sont autorisés que sur la voie de desserte interne.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UT 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain. Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Dans la bande de 5 mètres minimum non constructible entre l'avenue de Budingén et la ou les constructions, un aménagement paysager qualitatif devra être proposé.

Cette zone ne pourra en aucun cas servir de stockage.

Les aires de stockage seront implantées autant que possible hors de vue depuis l'espace public.

Le stockage de matériaux et produits, ainsi que l'exposition de marchandises, doit être dans la mesure du possible prévue dès la conception du projet (emplacement, surface, accès,..) et ne pas nuire à l'espace général de l'ensemble de la zone (situé en dehors de la façade sur l'avenue de Büdingen et sur voie).

Les espaces de stockage de matériaux et produits pourront être masqués soit par un élément architectural établi en cohérence avec le bâtiment principal, soit par une haie arbustive et/ou arborée d'une hauteur au moins égale au 3/4 de la hauteur des stocks qui vient dissimuler, soit par une éventuelle clôture.

ARTICLE UT 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue ;

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UT 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès :

Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité (portails en retrait ou entrée charretière).

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des

eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Desserte en voirie :

Les voies en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UT 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles proches du réseau routier national ne devront être rejetées dans les réseaux pluviaux des routes nationales, lesquels ne sont pas dimensionnés pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvelles imperméabilisées.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation 70%.

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels par décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour l'aménagement d'aires de stationnement, la mise en place d'un traitement des eaux de ruissellement est fortement conseillée avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage.

L'impact des rejets des eaux pluviales sur le milieu naturel pourront être réduit par :

- la mise en place de dispositifs d'infiltration des eaux de toiture sur la parcelle
- ou le stockage des eaux de pluie pour une utilisation à des fins d'arrosage.

Collecte des déchets :

Les conteneurs des déchets ménagers doivent être stockés en dehors de la voie publique (local ou espace dédié sur le domaine privé). Leurs dimensionnements doivent correspondre aux besoins du projet. Conformément à l'article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les immeubles collectifs devront comprendre un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UT 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnements minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe n°3 du règlement.

Conformément à l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, il est obligatoire de prévoir des stationnements suffisants pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Les stationnements sont interdits dans la zone non constructible d'une largeur minimum de 5 mètres située entre l'avenue de Büdingen et la ou les constructions.

Les aires de stationnements devront :

- être agrémentées avec des plantations ;
- être créées avec des zones d'ombre ;
- utiliser des matériaux poreux pour le stationnement des véhicules légers ;
- éviter de mélanger les stationnements, accueil visiteurs et fonctionnement de l'entreprise ;
- faciliter la liaison avec l'entrée de l'entreprise ;

Les matériaux de fondation non revêtus (graviers, tout-venant, remblais...) sont à éviter. Les aires de stationnement et d'accès pourront ne pas être systématiquement traités en enrobé ou pourront faire appel à d'autres matériaux (stabilisé, evergreen...). La mixité de plusieurs matériaux (pavés, béton...)

vivement recommandé pour l'identification des différents espaces (voie de desserte, places de stationnement, allées piétonnes...).

ARTICLE UT 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 9 : règlement applicable à la zone UY

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UY est réservée à l'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à dominante industrielle ou artisanale.

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone UY s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UY 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en annexe 1 du règlement.

O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

Oc : autorisation sous condition. La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UY 3.

X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.

Xe : interdiction sauf exception. La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UY 3.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	O	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		Xe
	Hébergement		X
	Artisanat et commerce de détail	O	

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit
Commerce et activité de service	Restauration	O	
	Commerce de gros	O	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	
	Hébergement hôtelier et touristique		Xe
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salle d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		Xe
	Autres équipements recevant du public	O	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	O	
	Entrepôt	O	
	Bureau	O	
	Centre de congrès et d'exposition		X

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites sous réserve des dispositions de l'article UY 3 :

- toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les activités économiques de la zone ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;

ARTICLE UY 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UY, sont admis :

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone.
- l'implantation de panneaux solaires photovoltaïques et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques ;
- l'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques

Dans la sous destination « logement » sont autorisées :

- l'amélioration des habitations existantes dans **les parcs d'activités répertoriés précisément dans le tableau annexé au présent règlement**;
- l'amélioration et les extensions des habitations existantes situées dans **les parcs d'activités répertoriés précisément dans le tableau annexé au présent règlement**, sous réserve :
 - qu'elles soient mesurées, c'est-à-dire que l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante dans la limite de 50 m² ;
 - qu'elles ne soient pas de nature à compromettre ultérieurement l'aménagement de la zone et de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - les annexes de structure légère limitées à 20 m² d'emprise au sol ;
- la construction de logements, sous maîtrise d'ouvrage de Loudéac Communauté Bretagne Centre, à destination des salariés, des entreprises et des professionnels.

Dans la sous destination « hébergement hôtelier et touristique » sont autorisées l'extension et l'amélioration des hôtels existants.

La sous-destination « équipements sportifs » est autorisée uniquement dans le cadre d'une activité liée aux équipements existants (hippodrome de Loudéac).

ARTICLE UY 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UY 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5). En l'absence d'indication graphique figurant au plan de zonage, suivant l'avis du gestionnaire de voirie, un recul des constructions pourra être imposé.

En l'absence de prescriptions, les constructions, installations et aménagement doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ;

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE UY 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UY 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Les panneaux solaires au sol et les trackers devront prendre en compte l'environnement dans lequel ils s'implantent afin d'assurer leur bonne intégration.

Dans le cadre de la construction de bâtiment industriel ou d'équipement, il est recommandé de réaliser, au moment de l'élaboration du projet, une étude sur la consommation énergétique du bâtiment et la possibilité de produire un pourcentage de la consommation en énergie renouvelable.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes ouvertes à la circulation. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenus.

Les matériaux de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

L'utilisation de haie artificielle, bâche,... est interdite.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 2 m.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

ARTICLE UY 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

La conservation des talus et éléments boisés notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies, arbres et boisements remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

L'emploi d'espèces végétales invasives est strictement interdit. Il est recommandé d'utiliser des paillages naturels pour les nouvelles plantations (feutres biodégradables, mulch, paille de blé, etc.)

ARTICLE UY 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue ;

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UY 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès :

Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité (portails en retrait ou entrée charretière).

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD et au sud de la RN 164 (cf. annexe 5).

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Desserte en voirie :

Les voies en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UY 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement** (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles proches du réseau routier national ne devront être rejetées dans les réseaux pluviaux des routes nationales, lesquels ne sont pas dimensionnés pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvelles imperméabilisées.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

A défaut d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales applicable ou d'une étude spécifique précisant le débit de fuite admissible des rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur, ce débit de fuite devra respecter la limite maximale fixée au SDAGE Loire Bretagne en vigueur, à savoir 3 l/s/ha pour une pluie décennale (SDAGE 2022-2027).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Collecte des déchets :

Les conteneurs des déchets ménagers doivent être stockés en dehors de la voie publique (local ou espace dédié sur le domaine privé). Leurs dimensionnements doivent correspondre aux besoins du projet.

Conformément à l'article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les immeubles collectifs devront comprendre un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UY 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et ce notamment en fonction :

- des besoins des salariés et visiteurs ;
- de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée ;

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnements minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe n°3 du règlement.

Conformément à l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, il est obligatoire de prévoir des stationnements suffisants pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE UY 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 10 : règlement applicable à la zone UZ

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UZ correspond aux zones d'accueil d'activités à dominante commerciale (parc d'activités commerciales nord de Loudéac et zone de Berlouze à Uzel).

Elle comprend un sous-secteur :

- **UZa** : destiné aux activités économiques à dominante artisanales et à usage de services (parc d'activités de Berlouze à Uzel).

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone UZ s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UZ 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en annexe 1 du règlement.

O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

Oc : autorisation sous condition. La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UZ 3.

X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.

Xe : interdiction sauf exception. La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article UZ 3.

Destinations	Sous-destinations	UZ		UZa	
		Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X
	Exploitation forestière		X		X
Habitation	Logement		X		Xe
	Hébergement		X		X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Oc		O	
	Restauration	O		O	
	Commerce de gros	O		O	

Destinations	Sous-destinations	UZ		UZa	
		Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oc		O	
	Hébergement hôtelier et touristique		X		X
	Cinéma		X		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O		O	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O		O	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		X
	Salle d'art et de spectacles		X		X
	Equipements sportifs		X		X
	Autres équipements recevant du public		X		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X		X
	Entrepôt		X		X
	Bureau	Oc			X
	Centre de congrès et d'exposition		X		X

ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites sous réserve des dispositions de l'article UZ 3 :

- toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les activités économiques de la zone ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;

ARTICLE UZ 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone.

Dans la zone UZ :

- **La sous-destination « Artisanat et commerce de détail »** est autorisée sous les conditions suivantes :
 - Les constructions doivent avoir une surface minimum de 300 m² d'emprise au sol. Elles pourront être divisées en cellules qui ne pourront être inférieures à 150 m² et devront obligatoirement comprendre une surface de vente ;
 - Les activités artisanales avec une activité commerciale de vente de biens, à l'exception des commerces de bouche (boulangerie, charcuterie...);
 - Les activités artisanales avec une activité commerciale de vente de services uniquement dans une galerie commerciale (cordonnerie, coiffeur...) sans surface de vente minimale ;
- **La sous-destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** est autorisée uniquement :
 - Dans le cadre de l'extension ou modification d'une activité existante (contrôle technique, salle de sport, vétérinaire, toiletteur...);
 - Dans une galerie commerciale ;
- **La sous-destination « Bureau »** est autorisée sous réserve que le bâtiment principal constitue une emprise au sol de 1 000 m² minimum. Les bâtiments annexes à une activité autorisée dans la zone, sont autorisés sans minimum de surface.

Dans la zone UZa :

- **La sous-destination « Logement » est autorisée :**
 - uniquement pour accueillir des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités et équipements autorisés (logements de fonction).

ARTICLE UZ 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UZ 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5). En l'absence d'indication graphique figurant au plan de zonage, suivant l'avis du gestionnaire de voirie, un recul des constructions pourra être imposé.

En l'absence de prescriptions, les constructions, installations et aménagement doivent s'implanter :

- Avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UZ 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE UZ 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UZ 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Les panneaux solaires au sol et les trackers devront prendre en compte l'environnement dans lequel ils s'implantent afin d'assurer leur bonne intégration.

Dans le cadre de la construction de bâtiment industriel ou d'équipement, il est recommandé de réaliser, au moment de l'élaboration du projet, une étude sur la consommation énergétique du bâtiment et la possibilité de produire un pourcentage de la consommation en énergie renouvelable.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes ouvertes à la circulation. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenus.

Les matériaux de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

L'utilisation de haie artificielle, bâche, ... est interdite.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 2 m.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

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 des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques 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.

Mouvement de terrains

Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

ARTICLE UZ 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

La conservation des talus et éléments boisés notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies, arbres et boisements remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

L'emploi d'espèces végétales invasives est strictement interdit. Il est recommandé d'utiliser des paillages naturels pour les nouvelles plantations (feutres biodégradables, mulch, paille de blé, etc.)

ARTICLE UZ 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UZ 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Les voies internes auront une chaussée d'une largeur minimale de 5 m.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement adaptée au trafic poids lourds.

Accès :

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD et au sud de la RN 164 (cf. annexe 5).

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation est moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Desserte en voirie :

Les voies en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UZ 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement** (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles proches du réseau routier national ne devront être rejetées dans les réseaux pluviaux des routes nationales, lesquels ne sont pas dimensionnés pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvelles imperméabilisées.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

A défaut d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales applicable ou d'une étude spécifique précisant le débit de fuite admissible des rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur, ce débit de fuite devra respecter la limite maximale fixée au SDAGE Loire Bretagne en vigueur, à savoir 3 l/s/ha pour une pluie décennale (SDAGE 2022-2027).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Collecte des déchets :

Les conteneurs des déchets ménagers doivent être stockés en dehors de la voie publique (local ou espace dédié sur le domaine privé). Leurs dimensionnements doivent correspondre aux besoins du projet. Conformément à l'article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les immeubles collectifs devront comprendre un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UZ 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il devra être prévu :

- autant de places de stationnement que de personnels dans l'établissement ;
- un nombre de places suffisant réservées aux visiteurs et au trafic journalier en fonction des besoins de l'établissement.

L'offre de stationnement vélos devra répondre aux besoins générés par le projet.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnements minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe n°3 du règlement.

Conformément à l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, il est obligatoire de prévoir des stationnements suffisants pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE UZ 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE - PLUI

TITRE III : LES ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : règlement applicable à la zone 1AUa

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AUa Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2030, affectée principalement à l'habitat. Ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone est concernée par des secteurs d'OAP avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.

L'aménagement des zones 1AUa peut se réaliser sous forme d'opérations d'aménagement de l'ensemble du secteur ou de tranches successives à condition de ne pas compromettre le reste des capacités d'urbanisation de la zone notamment en termes de capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers).

A titre exceptionnel il pourra être autorisé un permis de construire pour une construction isolée à vocation d'habitation à condition de ne pas compromettre les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur.

Elle comporte 1 sous-secteur :

- 1AUp : secteur affecté principalement à l'habitat concerné par un périmètre de captage visé par arrêté préfectoral (ancien 2AUp de l'arrêté préfectoral suite à la révision du document d'urbanisme)

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone 1AUa s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUa 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en annexe 1 du règlement.

O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

Oc : autorisation sous condition. La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article 1AUa 3.

X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.

Xe : interdiction sauf exception. La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article 1AUa 3.

Destinations	Sous-destinations	1AUa		1AUpp	
		Autorisation	Interdiction	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X
	Exploitation forestière		X		X
Habitation	Logement	O		Oc	
	Hébergement		X		X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	O			X
	Restauration	O			X
	Commerce de gros		X		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O			X
	Hébergement hôtelier et touristique	O			X
	Cinéma		X		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O		Oc	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O			X
	Salle d'art et de spectacles	O			X
	Equipements sportifs	O			X
	Autres équipements recevant du public	O			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X		X
	Entrepôt		X		X
	Bureau		X		X
	Centre de congrès et d'exposition		X		X

ARTICLE 1AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier ;
- les nouvelles constructions, installations et aménagements à usage industriel et d'entrepôts ;
- le stationnement isolé de plus de trois mois de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- Les constructions d'annexes avant la construction principale ;

ARTICLE 1AUa 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone ;
- Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et si l'ensemble des conditions est réuni :
 - o Le projet est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation ;
 - o Il ne compromet pas l'urbanisation ultérieure de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
 - o Il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles ;
 - o Il est compatible avec le schéma d'aménagement d'ensemble ;

Dans le secteur 1AUpp, les occupations du sol devront respectées les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection réglementaires (cf. Annexes 5.3.2).

- **La sous-destination « logement »** est autorisée uniquement dans le hameau de la ville Prenée dans la commune de La Prénessaye et sous réserve du raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif.
- **La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »**

ARTICLE 1AUa 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUa 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5). En l'absence d'indication graphique figurant au plan de zonage, suivant l'avis du gestionnaire de voirie, un recul des constructions pourra être imposé.

Dans le cas d'une marge de recul à 35 m au plan celle-ci s'applique aux constructions à usage d'habitation. Toutefois dans le cas des autres constructions la marge de recul est réduite à 25 m.

En l'absence de prescriptions, les constructions, installations et aménagements doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE 1AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, installations et aménagements seront implantés:

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 1,90 mètre des limites séparatives ;

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour les annexes (1 mètre) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur ;

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUa 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUa 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les maisons individuelles les hauteurs maximales sont fixées à :

- 7.50 mètres à l'égout ou à l'acrotère ;
- 10 mètres au faîtage ;

Pour les logements collectifs les hauteurs maximales sont fixées à :

- 14,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère ;
- 16 mètres au faîtage ;

Pour les autres bâtiments la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

La hauteur des annexes non accolées est inférieure ou égale à 4,50 mètres.

Ces dispositions de l'article ne sont pas applicables aux bâtiments publics, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs (antennes collectives, éoliennes...)

ARTICLE 1 AUa 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

Afin de limiter les affouillements et les exhaussements, les projets de construction doivent prendre en compte le terrain naturel sur lequel il s'implante.

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaines participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Aspect des constructions

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Toitures

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc (naturel ou pré-patiné), et l'ardoise ou matériau de couleur et d'aspect similaire.

Des matériaux différents pourront être autorisés dans le cas de rénovation de toiture ou extension de bâtiments en utilisant les mêmes matériaux que la toiture d'origine.

Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée...

Les toitures contemporaines (terrasse, monopente, courbe, végétale...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, dans le cas de toitures ardoise à double pente, les pentes seront à 35° minimum.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les panneaux solaires au sol et les trackers devront prendre en compte l'environnement dans lequel ils s'implantent afin d'assurer leur bonne intégration.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes ouvertes à la circulation. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenus.

Les matériaux de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

L'utilisation de haie artificielle, bâche, ... est interdite.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1,80 m.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à un élément bâti lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Lorsque la clôture s'implante sur un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1,50 m de haut.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives visibles du domaine public, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Lorsque la clôture s'implante sur un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1,50 m de haut.

- Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

ARTICLE 1AUa 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Pour les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, et groupes d'habitations, des espaces libres, traités en espaces verts ou espaces publics de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront au moins 10% de la surface des opérations.

La superficie des espaces libres perméables devra être conforme aux coefficients d'imperméabilisation définis par le zonage d'assainissement pluvial.

Les espaces verts de l'opération pourront comporter les dispositifs de collecte ou de stockage des eaux pluviales qui devront être accessibles (pentes douces) et paysagers pour participer à la qualité des espaces publics (ces dispositifs pourront être réalisés en réserve incendie, s'il y a lieu).

Les aires de stationnement de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

Le remplacement des éléments éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLUi et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

L'emploi d'espèces végétales invasives est strictement interdit. Il est recommandé d'utiliser des paillages naturels pour les nouvelles plantations (feutres biodégradables, mulch, paille de blé, etc.)

ARTICLE 1 AUa 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 AUa 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD et au sud de la RN 164 (cf. annexe 5).

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation est moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE 1 AUa 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. Dans les parties du territoire non desservies par le réseau, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles proches du réseau routier national ne devront être rejetées dans les réseaux pluviaux des routes nationales, lesquels ne sont pas dimensionnés pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvelles imperméabilisées.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

A défaut d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales applicable ou d'une étude spécifique précisant le débit de fuite admissible des rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur, ce débit de fuite devra respecter la limite maximale fixée au SDAGE Loire Bretagne en vigueur, à savoir 3 l/s/ha pour une pluie décennale (SDAGE 2022-2027).

Réseaux divers :

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AUa 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'offre de stationnement vélos devra répondre aux besoins générés par le projet.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnements minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe n°3 du règlement.

Conformément à l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, il est obligatoire de prévoir des stationnements suffisants pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE 1AUa 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 2 : règlement applicable à la zone 1AUe

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AUe : Zone destinée aux équipements publics et d'intérêt collectifs.

Cette zone est concernée par des secteurs d'OAP avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone 1AUe s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUe 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en annexe 1 du règlement.

O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

Oc : autorisation sous condition. La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article 1AUe 3.

X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.

Xe : interdiction sauf exception. La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article 1AUe 3.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		Xe
	Hébergement	O	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		Xe
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oc	
	Hébergement hôtelier et touristique	O	
	Cinéma	O	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O	
	Salle d'art et de spectacles	O	
	Equipements sportifs	O	
	Autres équipements recevant du public	O	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		Xe
	Centre de congrès et d'exposition	O	

ARTICLE 1AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AUe, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales applicables à toutes les zones et à l'article 1AUe 2.

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;

ARTICLE 1AUe 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone.

La sous-destination « logement » est autorisée uniquement pour accueillir des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités et équipements autorisés (logements de fonction...) et dans le cadre de l'extension des bâtiments existants.

La sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée uniquement pour accueillir des activités d'intérêt général et dans le cadre d'évolution des bâtiments existants (professions médicales, paramédicales).

Les sous-destinations « restauration » et « bureau » sont autorisées uniquement dans le cadre d'une activité liée aux équipements autorisés.

ARTICLE 1AUe 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUe 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5). En l'absence d'indication graphique figurant au plan de zonage, suivant l'avis du gestionnaire de voirie, un recul des constructions pourra être imposé.

En l'absence de prescriptions, les constructions, installations et aménagement doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE 1AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur;

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

Afin de limiter les affouillements et les exhaussements, les projets de construction doivent prendre en compte le terrain naturel sur lequel il s'implante.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Les panneaux solaires au sol et les trackers devront prendre en compte l'environnement dans lequel ils s'implantent afin d'assurer leur bonne intégration.

Dans le cadre de la construction de bâtiment industriel ou d'équipement, il est recommandé de réaliser, au moment de l'élaboration du projet, une étude sur la consommation énergétique du bâtiment et la possibilité de produire un pourcentage de la consommation en énergie renouvelable.

ARTICLE 1AUe 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

ARTICLE 1AUe 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUe 13 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Accès :

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD et au sud de la RN 164 (cf. annexe 5).

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Desserte en voirie :

Les voies nouvelles en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE 1AUe 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles proches du réseau routier national ne devront être rejetées dans les réseaux pluviaux des routes nationales, lesquels ne sont pas dimensionnés pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvelles imperméabilisées.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

A défaut d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales applicable ou d'une étude spécifique précisant le débit de fuite admissible des rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur, ce débit de fuite

devra respecter la limite maximale fixée au SDAGE Loire Bretagne en vigueur, à savoir 3 l/s/ha pour une pluie décennale (SDAGE 2022-2027).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Collecte des déchets :

Les conteneurs des déchets ménagers doivent être stockés en dehors de la voie publique (local ou espace dédié sur le domaine privé). Leurs dimensionnements doivent correspondre aux besoins du projet.

Conformément à l'article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les immeubles collectifs devront comprendre un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE 1AUe 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE 1AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Non réglementé.

Chapitre 4 : règlement applicable à la zone 1AUenr

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AUenr : Zone destinée au développement de la production d'énergies renouvelables et principalement à partir d'énergie solaire.

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone 1AUenr s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUenr 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en annexe 1 du règlement.

O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

Oc : autorisation sous condition. La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article 1AUenr 3.

X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.

Xe : interdiction sauf exception. La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article 1AUenr 3.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	Oc	X
	Hébergement		X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salle d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	Oc	
	Centre de congrès et d'exposition		X

ARTICLE 1AUenr 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;

ARTICLE 1AUenr 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone.

La sous-destination « Logement » est autorisée uniquement pour accueillir des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités et équipements autorisés (logements de fonction) et dans le cadre de l'extension des bâtiments existants.

La sous-destination « Bureau » est autorisée pour les équipements en lien avec les activités autorisées dans la zone.

ARTICLE 1AUenr 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUenr 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5). En l'absence d'indication graphique figurant au plan de zonage, suivant l'avis du gestionnaire de voirie, un recul des constructions et installations pourra être imposé.

En l'absence de prescriptions, les constructions et installations doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUenr 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, 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 2 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1AUenr 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUenr 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUenr 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUenr 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

ARTICLE 1AUenr 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLUi et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUenr 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Non règlementé.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUenr 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD et au sud de la RN 164 (cf. annexe 5).

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation est moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité. »

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE 1AUenr 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUenr 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUenr 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Non règlementé.

Chapitre 5 : règlement applicable à la zone 1AUT

La zone 1AUT est réservée à l'accueil des activités économiques tertiaire.

Le **secteur tertiaire** recouvre un vaste champ d'activités qui s'étend du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

Cette zone est concernée par des secteurs d'OAP avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone 1AUT s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUT 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en ANNEXE 1 du règlement.

O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

Oc : autorisation sous condition. La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article 1AUT 3.

X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.

Xe : interdiction sauf exception. La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article 1AUT 3.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	O	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	
	Hébergement hôtelier et touristique	O	
	Cinéma		

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O	
	Salle d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public	O	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	O	
	Centre de congrès et d'exposition		X

ARTICLE 1AUT 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites sous réserve des dispositions de l'article UT 2 :

- toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les activités économiques de la zone;
- les constructions, installations et aménagements à usage d'habitation ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;

ARTICLE 1AUT 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés, sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements en lien avec les activités autorisées dans la zone.
- les aires de stationnement ouvertes au public non liées à une activité.

ARTICLE 1AUT 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUT 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5). En l'absence d'indication graphique figurant au plan de zonage, suivant l'avis du gestionnaire de voirie, un recul des constructions pourra être imposé.

En l'absence de prescriptions, les constructions, installations et aménagement doivent s'implanter :

Sur la RN 164 :

- un recul de 50 mètres de l'axe

Sur la rue Joseph Gicquel :

- 3 mètres minimum par rapport à l'alignement

Sur les autres voies :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes ;

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- A l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur une seule voie ou emprise publique.
- Pour les constructions qui prennent place à l'arrière des bâtiments déjà édifiés à l'alignement dont il s'agit, notamment dans le cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent PLUi qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;

ARTICLE 1AUT 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative.

Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1AUT 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUT 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE 1AUT 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUT 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

Afin de limiter les affouillements et les exhaussements, les projets de construction doivent prendre en compte le terrain naturel sur lequel il s'implante.

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,

- du type de clôtures.

Tout projet de construction devra privilégier un volume, des couleurs, 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 de la végétation existante et les constructions voisines.

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

Les façades devront privilégier une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments, ainsi que des matériaux de très bonne qualité de finition (maçonnerie enduite, aluminium, paroi de verre, bardage bois...).

Les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, conduits de ventilation, bouches d'extraction d'air, etc...) et les éventuelles superstructures liées à l'utilisation de l'énergie solaire seront de préférence intégrés dans la volumétrie des constructions. Dans le cas où un bâti spécifique s'avérerait nécessaire, celui-ci devra faire l'objet d'une attention particulière.

Préférer plusieurs volumes annexes plutôt qu'un seul trop important.

Façades et couleurs

Les parements extérieurs de type brique creuses, agglomérés, parpaings seront enduits. Sont à éviter les bardages en matériaux brillants de toute nature. D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Les façades seront :

- soit de teinte foncée.
- Soit en pierre, bois ou matériaux naturels

Les couleurs plus « vives » pourront être utilisées mais de préférence dans des proportions limitées : sur les volumes secondaires ou des éléments d'architecture particuliers faisant office par exemple de bureaux, de show-room ou sur une partie de la façade pour souligner une fonction particulière, telle que l'entrée, l'accueil, la vitrine d'exposition...

Les angles et couvertines des bardages seront de préférence de la même couleur que le reste du bardage.

Les menuiseries seront peintes de couleurs sombres.

Les bardages métalliques nervurés seront de préférence posés verticalement.

Toiture

Pour les toitures en terrasse

Elles pourront être végétalisées. Les formes courbes de toiture sont à éviter pour les volumes supérieurs à 5m à l'égout ou à l'acrotère. Les toitures pourront cependant comporter des fenêtres de toit de type « skydôme » de forme courbe.

Les équipements techniques susceptibles d'émerger seront limités au minimum, ils seront autant que possible intégrés ou masqués par un acrotère.

Matériaux de toiture

Les matériaux de toiture préconisés sont le bac acier de teinte sombre, les plaques de fibres-ciment de teinte grise, le zinc.

Les toitures seront de préférence dans la même gamme de coloris que les façades, à dominante de teinte foncé.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition du bâtiment :

- Dans le cas d'une toiture avec pente : les panneaux solaires seront de préférences encastrés dans la couverture ou à défaut, épouser la forme du toit,
- Dans le cas d'un toit terrasse : les panneaux solaires pourront être posés sur une structure indépendante et émerger au niveau du toit à condition que le toit fasse l'objet d'un travail de composition architectural (« 5^{ème} façade »),
- Les panneaux solaires pourront également être posés en façade des bâtiments, ils feront dans ce cas l'objet d'un travail de compositions architectural au même titre que l'enseigne ou que les ouvertures.

Murets techniques

Les entrées seront soignées et devront prévoir l'intégration des coffrets et boîtes aux lettres. Ils seront intégrés dans un muret maçonné enduit de teinte grise. Le muret devra de préférence mesurer 1m et pourra être surmonté d'un grillage afin de régner avec la hauteur de la clôture. Réalisé en béton ou en maçonnerie enduite de teinte grise, il s'harmonisera avec la teinte des coffrets.

Enseignes, pré-enseignes, panneaux publicitaires

Les enseignes seront intégrées au corps principal du bâtiment.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Les panneaux solaires au sol et les trackers devront prendre en compte l'environnement dans lequel ils s'implantent afin d'assurer leur bonne intégration.

Dans le cadre de la construction de bâtiment industriel ou d'équipement, il est recommandé de réaliser, au moment de l'élaboration du projet, une étude sur la consommation énergétique du bâtiment et la possibilité de produire un pourcentage de la consommation en énergie renouvelable.

Dispositions applicables aux clôtures

Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les matériaux de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

L'utilisation de haie artificielle, bâche,... est interdite.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1,5 m.

Les murets ne sont autorisés que sur la voie de desserte interne.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE 1AUT 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain. Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stockage seront implantées autant que possible hors de vue depuis l'espace public.

Le stockage de matériaux et produits, ainsi que l'exposition de marchandises, doit être dans la mesure du possible prévue dès la conception du projet (emplacement, surface, accès,..) et ne pas nuire à l'espace général de l'ensemble de la zone (situé en dehors de la façade sur l'avenue de Büdingen et sur voie).

Les espaces de stockage de matériaux et produits pourront être masqués soit par un élément architectural établi en cohérence avec le bâtiment principal, soit par une haie arbustive et/ou arborée d'une hauteur au moins égale au 3/4 de la hauteur des stocks qui vient dissimuler, soit par une éventuelle clôture.

ARTICLE 1AUT 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue ;

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUT 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès :

Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité (portails en retrait ou entrée charretière).

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Desserte en voirie :

Les voies en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE 1AUT 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Pour la Ville de Loudéac, afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation 70%.

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels par décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour l'aménagement d'aires de stationnement, la mise en place d'un traitement des eaux de ruissellement est fortement conseillée avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage.

L'impact des rejets des eaux pluviales sur le milieu naturel pourront être réduit par :

- la mise en place de dispositifs d'infiltration des eaux de toiture sur la parcelle
- ou le stockage des eaux de pluie pour une utilisation à des fins d'arrosage.

Collecte des déchets :

Les conteneurs des déchets ménagers doivent être stockés en dehors de la voie publique (local ou espace dédié sur le domaine privé). Leurs dimensionnements doivent correspondre aux besoins du projet.

Conformément à l'article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les immeubles collectifs devront comprendre un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE 1AUT 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnements minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe n°3 du règlement.

Conformément à l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, il est obligatoire de prévoir des stationnements suffisants pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Les aires de stationnements devront :

- être agrémentées avec des plantations ;
- être créées avec des zones d'ombre ;
- utiliser des matériaux poreux pour le stationnement des véhicules légers ;
- éviter de mélanger les stationnements, accueil visiteurs et fonctionnement de l'entreprise ;
- faciliter la liaison avec l'entrée de l'entreprise ;

Les matériaux de fondation non revêtus (graviers, tout-venant, remblais...) sont à éviter. Les aires de stationnement et d'accès pourront ne pas être systématiquement traités en enrobé ou pourront appeler à d'autres matériaux (stabilisé, evergreen...). La mixité de plusieurs matériaux (pavés, béton...) est vivement recommandée pour l'identification des différents espaces (voie de desserte, places de stationnement, allées piétonnes... etc.).

ARTICLE 1AUT 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 5 : règlement applicable à la zone 1AUY

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AUY est réservée à l'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et d'entrepôts.

Cette zone est concernée par des secteurs d'OAP avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone 1AUY s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUY 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en annexe 1 du règlement.

O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

Oc : autorisation sous condition. La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article 1AUY 3.

X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.

Xe : interdiction sauf exception. La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article 1AUY 3.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		Xe	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	O		
	Restauration	O		
	Commerce de gros	O		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salle d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public	O	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	O	
	Entrepôt	O	
	Bureau	O	
	Centre de congrès et d'exposition		X

ARTICLE 1AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites sous réserve des dispositions de l'article UY 3 :

- toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les activités économiques de la zone ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;

ARTICLE 1AUY 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sont admis :

- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- Les affouillements et exhaussements en lien avec les activités autorisées dans la zone.

La sous destination « logement » est autorisée :

- l'amélioration des habitations existantes dans **les zones d'activités** ;

ARTICLE 1AUY 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUY 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5). En l'absence d'indication graphique figurant au plan de zonage, suivant l'avis du gestionnaire de voirie, un recul des constructions pourra être imposé.

En l'absence de prescriptions, les constructions, installations et aménagement doivent s'implanter :

- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE 1AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUJ 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE 1AUJ 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUJ 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Les panneaux solaires au sol et les trackers devront prendre en compte l'environnement dans lequel ils s'implantent afin d'assurer leur bonne intégration.

Dans le cadre de la construction de bâtiment industriel ou d'équipement, il est recommandé de réaliser, au moment de l'élaboration du projet, une étude sur la consommation énergétique du bâtiment et la possibilité de produire un pourcentage de la consommation en énergie renouvelable.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenus.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenus.

Les matériaux de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

L'utilisation de haie artificielle, bâche, ... est interdite.

En bordure de voie ferrée, il est préconisé d'édifier une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 2 m.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

ARTICLE 1AUJ 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

La conservation des talus et éléments boisés notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies, arbres et boisements remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

L'emploi d'espèces végétales invasives est strictement interdit. Il est recommandé d'utiliser des paillages naturels pour les nouvelles plantations (feutres biodégradables, mulch, paille de blé, etc.)

ARTICLE 1AUJ 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue ;

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUJ 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Accès :

Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité (portails en retrait ou entrée charretière).

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD et au sud de la RN 164 (cf. annexe 5).

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation est moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité. »

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Desserte en voirie :

Les voies nouvelles en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE 1AUJ 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles proches du réseau routier national ne devront être rejetées dans les réseaux pluviaux des routes nationales, lesquels ne sont pas dimensionnés pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvelles imperméabilisées.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

A défaut d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales applicable ou d'une étude spécifique précisant le débit de fuite admissible des rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur, ce débit de fuite devra respecter la limite maximale fixée au SDAGE Loire Bretagne en vigueur, à savoir 3 l/s/ha pour une pluie décennale (SDAGE 2022-2027).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute

disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Collecte des déchets :

Les conteneurs des déchets ménagers doivent être stockés en dehors de la voie publique (local ou espace dédié sur le domaine privé). Leurs dimensionnements doivent correspondre aux besoins du projet.

Conformément à l'article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les immeubles collectifs devront comprendre un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE 1AUJ 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et ce notamment en fonction :

- des besoins des salariés et visiteurs ;
- de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée ;

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnements minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe n°3 du règlement.

Conformément à l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, il est obligatoire de prévoir des stationnements suffisants pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE 1AUJ 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 6 : règlement applicable à la zone 1AUza

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AUza est réservée à l'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et d'entrepôts.

Cette zone est concernée par des secteurs d'OAP avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone 1AUy s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUza 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en annexe 1 du règlement.

O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

Oc : autorisation sous condition. La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article 1AUza 3.

X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.

Xe : interdiction sauf exception. La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article 1AUza 3.

Destinations	Sous-destinations	1AUza	
		Autorisé	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	Oc	
	Hébergement		X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	O	
	Restauration	O	
	Commerce de gros	O	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X

Destinations	Sous-destinations	1AUza	
		Autorisé	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O	
	Salle d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

ARTICLE 1AUza 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites sous réserve des dispositions de l'article UZ 3 :

- toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les activités économiques de la zone ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;

ARTICLE 1AUza 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans la zone 1AUza :

- **La sous-destination « Logement »** uniquement pour accueillir des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités et équipements autorisés (logements de fonction) et dans le cadre de l'extension des bâtiments existants.

ARTICLE 1AUza 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUza 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5). En l'absence d'indication graphique figurant au plan de zonage, suivant l'avis du gestionnaire de voirie, un recul des constructions pourra être imposé.

En l'absence de prescriptions, les constructions, installations et aménagement doivent s'implanter :

- Avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE 1AUza 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1AUza 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUza 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE 1AUza 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUza 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes ouvertes à la circulation. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenus.

Les matériaux de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

L'utilisation de haie artificielle, bâche, ... est interdite.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Les panneaux solaires au sol et les trackers devront prendre en compte l'environnement dans lequel ils s'implantent afin d'assurer leur bonne intégration.

Dans le cadre de la construction de bâtiment industriel ou d'équipement, il est recommandé de réaliser, au moment de l'élaboration du projet, une étude sur la consommation énergétique du bâtiment et la possibilité de produire un pourcentage de la consommation en énergie renouvelable.

Dispositions applicables aux clôtures

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 2 m.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

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 tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques 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.

Mouvement de terrains

Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

ARTICLE 1AUza 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

La conservation des talus et éléments boisés notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies, arbres et boisements remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

L'emploi d'espèces végétales invasives est strictement interdit. Il est recommandé d'utiliser des paillages naturels pour les nouvelles plantations (feutres biodégradables, mulch, paille de blé, etc.)

ARTICLE 1AUza 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUza 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Les voies internes auront une chaussée d'une largeur minimale de 5 m.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement adaptée au trafic poids lourds.

Accès :

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD et au sud de la RN 164 (cf. annexe 5).

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Desserte en voirie :

Les voies en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE 1AUza 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement** (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité

compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles proches du réseau routier national ne devront être rejetées dans les réseaux pluviaux des routes nationales, lesquels ne sont pas dimensionnés pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvelles imperméabilisées.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

A défaut d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales applicable ou d'une étude spécifique précisant le débit de fuite admissible des rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur, ce débit de fuite devra respecter la limite maximale fixée au SDAGE Loire Bretagne en vigueur, à savoir 3 l/s/ha pour une pluie décennale (SDAGE 2022-2027).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Collecte des déchets :

Les conteneurs des déchets ménagers doivent être stockés en dehors de la voie publique (local ou espace dédié sur le domaine privé). Leurs dimensionnements doivent correspondre aux besoins du projet.

Conformément à l'article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les immeubles collectifs devront comprendre un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE 1AUza 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il devra être prévu :

- autant de places de stationnement que de personnels dans l'établissement ;
- un nombre de places suffisant réservées aux visiteurs et au trafic journalier en fonction des besoins de l'établissement.

L'offre de stationnement vélos devra répondre aux besoins générés par le projet.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnements minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe n°3 du règlement.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE 1AUza 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 7 : règlement applicable à la zone 2 AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones 2AU : zone ne disposant pas des équipements et des réseaux suffisants à proximité et dont l'ouverture à l'urbanisme est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.

En sont exclues toutes les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. Les évolutions du bâti existant à la date d'approbation du PLU, sont permises sous conditions. *Cette zone est concernée par des secteurs d'OAP avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.*

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone 2AU s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Elle comporte 2 sous-secteurs :

- 2AUa : secteur affecté principalement à l'habitat
- 2AUy : secteur affecté à l'activité économique

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 2AU 3.

ARTICLE 2AU 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des infrastructures, constructions et aménagements de service public et relevant d'opérations d'utilité publique ou d'intérêt général ;
- Les équipements d'infrastructure ayant pour vocation à desservir les futures constructions ;
- Les aménagements, les extensions des bâtiments existants ;
- Les constructions démontables réalisées en bois, sans fondation, dont l'emprise au sol n'excède pas 20m² liées à des terrains d'agrément dès lors qu'elles sont conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales ;

ARTICLE 2AU 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2AU 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation ou annexes accolées autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère du bâtiment principal.

- Annexes non accolées : 4.50 mètres à l'égout du toit

ARTICLE 2AU 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

Afin de limiter les affouillements et les exhaussements, les projets de construction doivent prendre en compte le terrain naturel sur lequel il s'implante.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaines participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

ARTICLE 2AU 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD et au sud de la RN 164 (cf. annexe 5).

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE 2AU 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Non réglementé.

LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE - PLUI

TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : règlement applicable à la zone A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités. Les constructions, installations et aménagement d'équipements d'infrastructure d'intérêt général y sont autorisés.

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone A s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique ainsi que les dispositions des articles A 2 et A 3.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en annexe 1 du règlement.

Elle comporte 7 sous-secteurs :

- Ae : secteur destiné aux équipements d'intérêt collectifs et services publics isolés (cimetières, bâtiments techniques communaux, déchetterie...)
- Ag : secteurs destinés aux équipements liés à l'accueil des gens du voyage
- Al : secteur destiné aux activités et équipements sportifs, de loisirs et culturels structurants isolés
- Ay : secteur destiné aux activités économiques isolées
- At : secteur destiné aux activités de tourisme avec possibilité de logement et hébergements hôtelier et touristique isolés
- Ap : secteur pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages
- Ayp : secteur pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages destiné aux activités économiques isolées

O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

Oc : autorisation sous condition. La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article A 3.

X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.

Xe : interdiction sauf exception. La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article A 3.

	A	Ae	Ag	Al	Ay	At	Ap	Ayp
Exploitation agricole et forestière								
Exploitation agricole	O _c	X	X	X _e	X _e	X _e	O _c	X _e
Exploitation forestière	X	X	X	X	X _e	X	X	X
Habitation								
Logement	O _c	X	O _c	X _e	O _c	O _c	O _c	O _c
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X
Commerce et activité de service								
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	O _c	O _c	O _c	X	O _c
Restauration	X	X	X	O _c	X	O _c	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	O _c	O _c	O _c	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	O _c	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics								
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	O	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O	O	O	X	X	O	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X	O _c	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X _e	O	O _c	O _c	X	O _c	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire								
Industrie	X	X	X	X	O _c	X	X	X
Entrepôt	X _e	X	X	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A sont interdites toutes les occupations du sol qui ne sont pas mentionner dans les dispositions générales et dans l'article A3.

ARTICLE A 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A, sont admis :

- les projets routiers d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
- Les infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone.
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;
- L'installation des infrastructures nécessaires à la construction des passerelles himalayennes sur les communes de Guerlédan et Caurel ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, lagunage, bassin d'orage, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, aires de stationnement, aux aires de service, etc...) sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- L'implantation de panneaux solaires photovoltaïques sous réserve de l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative sur le terrain d'implantation du projet, au regard des activités qui sont effectivement exercées dans la zone concernée du plan local d'urbanisme ou, le cas échéant, auraient vocation à s'y développer, en tenant compte notamment de la superficie de la parcelle, de l'emprise du projet, de la nature des sols et des usages locaux.
- Les installations, constructions et aménagements liés au stockage d'énergie (parcs de batteries et leurs équipements...)
- Les panneaux solaires installés au sol ou sur mât (trackers solaires), liés aux logements ou aux exploitations agricoles, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les constructions démontables réalisées en bois, sans fondation, dont l'emprise au sol n'excède pas 20m² liées à des terrains d'agrément dès lors qu'elles sont conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Un abri pour animaux (non liés à une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
 - La construction est dédiée à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur le site ;
 - L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 30m² ;
 - La construction sera conçue, sans dalle béton, de manière à permettre un retour à l'état naturel du sol.

Lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole :

Pour la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole (cf. annexe 4) situés à proximité du siège d'exploitation dans un rayon de 50 m autour des bâtiments existants. Une construction éloignée des constructions existantes pourra être tolérée sur justification motivée.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la création d'une nouvelle exploitation agricole
- 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 naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil, sanitaires...).

Pour la sous-destination « logement » sont autorisées :

- Les constructions nouvelles des logements de fonction :
 - Il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire. Cette dernière devra être justifiée par ses impératifs de fonctionnement (surveillance des animaux, suivi de cultures spéciales, etc...);
 - La construction d'un nouveau logement sera possible dans la limite :
 - d'un seul logement pour les exploitations individuelles ;
 - d'un logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant l'implantation à deux logements par site d'élevage ;
 - La construction d'un nouveau logement devra être justifiée lorsqu'il en existe déjà un sur le site d'exploitation. Le logement existant ne pourra pas être destiné à du logement de loisirs ou à un autre usage ;
 - Elles seront implantées à proximité immédiate des bâtiments du site de l'exploitation sans dépasser une distance de 50 m des bâtiments existants. Une distance supérieure pourra être autorisée sans excéder 500 m par la route du site d'exploitation si le projet se situe en continuité immédiate d'un groupe d'habitations existant (au moins deux habitations) ;
 - Le logement devra être positionné à plus de 100 m des exploitations voisines sauf possibilités de dérogation à l'article L111-3 du code rural ;
 - Le terrain d'assiette du projet ne devra pas dépasser 1 000 m². Cette surface pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain et/ou pour des raisons techniques ;
 - L'exploitation agricole doit être l'activité principale du demandeur ;

- Pour les projets d'installation, la demande de logement ne pourra intervenir que postérieurement à la mise en place effective de l'activité économique ;
 - L'exploitant ne devra pas être à moins de 5 ans de l'âge minimum légal de départ en retraite à la date de dépôt de sa demande de permis de construire ;
- L'adaptation et la rénovation des constructions à usage de logement de fonction, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
 - les murs porteurs doivent être existants et devront être conservés (façade principale non écroulée et deux autres murs) ;
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
- L'extension des constructions à usage de logement de fonction, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension, ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'habitation principale existante, à la date d'approbation du PLUI-H. La surface retenue pour réaliser le calcul est la surface existante la plus favorable (emprise au sol ou surface de plancher). Le résultat de ce calcul est la surface d'extension maximale autorisée (emprise au sol et surface de plancher cumulées) ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension pourra être autorisée dans la limite de 50m² pour les logements inférieurs à 70m² d'emprise au sol ou de surface de plancher ou dans le cas d'extension d'habitation non constitutive d'emprise au sol ;
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - Dans le cadre de plusieurs extensions, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUIH.
- La construction d'annexes des constructions à usage de logement de fonction, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - la construction nouvelle doit être située :
 - à un maximum de 20 m de la construction à usage d'habitation existante ; à titre exceptionnel, une distance de 30 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
 - à 5 m d'une annexe existante, une distance de 10 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher créée ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale existante, à la date d'approbation du PLUIH ;

- dans le cadre de la construction de plusieurs annexes, la surface maximale créée, autorisée, sera calculée à partir de la surface de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUIH.
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La rénovation et l'aménagement d'annexes des constructions à usage de logement de fonction, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - rénovation d'annexe existante sans condition de distance, ni de limite de surface créée en surface taxable ou en surface de plancher, dans la limite de l'emprise au sol existante ;
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- L'extension d'annexes des constructions à usage de logement de fonction, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - extension d'annexe existante sans condition de distance, sous réserve que l'emprise au sol ou la surface de plancher totale après extension n'excède pas 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale, à la date d'approbation du PLUIH ;
 - dans le cadre de plusieurs extensions d'annexes, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUIH
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit être dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
 - la sous-destination nouvelle doit être le logement (logement de fonction, logement des stagiaires, chambres d'hôtes, gîtes... etc.) et leurs annexes ;
 - la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;
 - avis conforme CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ;
- Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage (voir ci-dessus) et l'extension du bâtiment objet du changement de destination, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension neuve, ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher du logement créé ou étendu par changement de destination, à la date d'approbation du PLUIH. La surface retenue pour réaliser le calcul est la surface existante la plus favorable (emprise au sol ou surface de plancher). Le résultat de ce calcul est la surface d'extension maximale autorisée (emprise au sol et surface de plancher cumulées) ;

- l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension neuve pourra être autorisée dans la limite de 50m² pour les logements créés ou étendus par changement de destination inférieurs à 70m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, ou dans le cas d'extension non constitutive d'emprise au sol ;
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - Dans le cadre de plusieurs extensions, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUIH.
- La construction des piscines individuelles couvertes ou non, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- La surface du bassin couvert ou non n'est pas réglementée. Elle ne sera pas comptabilisée comme surface annexe ou extension de la maison d'habitation.
 - Dans le cas où un bâtiment abrite la piscine, la surface du bassin ne sera pas comptabilisée dans les surfaces d'annexe ou d'extension de la maison d'habitation.
 - La piscine doit être située soit :
 - à un maximum de 20m de la construction à usage d'habitation ; à titre exceptionnel, une distance de 30 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain.
 - à 5 m d'une annexe existante, une distance de 10 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
- Les serres des particuliers construites de façon pérenne (en verre par exemple) sont règlementées de la même manière que les annexes. En revanche, la surface des serres de jardin construites en matériaux légers n'est pas règlementée. Cette surface ne sera pas comptabilisée dans les surfaces d'annexes autorisées. La distance d'implantation de ces serres par rapport à la maison d'habitation existante n'est pas règlementée.

Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole et sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles (article L.111-3 du code rural relatif au principe de réciprocité) :

Pour la sous-destination « logement » sont autorisées :

- L'adaptation et la rénovation des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
 - les murs porteurs doivent être existants et devront être conservés (façade principale non écroulée et deux autres murs) ;
 - la surface au sol avant rénovation de la construction ne peut être inférieure à 40m² ;
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
- L'extension des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension, ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'habitation principale existante, à la date

- d'approbation du PLUI-H. La surface retenue pour réaliser le calcul est la surface existante la plus favorable (emprise au sol ou surface de plancher). Le résultat de ce calcul est la surface d'extension maximale autorisée (emprise au sol et surface de plancher cumulées) ;
- l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension pourra être autorisée dans la limite de 50m² pour les logements inférieurs à 70m² d'emprise au sol ou de surface de plancher ou dans le cas d'extension d'habitation non constitutive d'emprise au sol ;
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - Dans le cadre de plusieurs extensions, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUIH ;
 - Dans le cas où des démolitions sont prévues au projet de rénovation, la surface de l'extension neuve ne devra pas excéder 60% de la surface du bâtiment initial conservée.
- La construction d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - la construction nouvelle doit être située :
 - à un maximum de 20 m de la construction à usage d'habitation existante ; à titre exceptionnel, une distance de 30 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
 - à 5 m d'une annexe existante, une distance de 10 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher créée ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale existante, à la date d'approbation du PLUIH ;
 - dans le cadre de la construction de plusieurs annexes, la surface maximale créée, autorisée, sera calculée à partir de la surface de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUIH.
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La rénovation et l'aménagement d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - rénovation d'annexe existante sans condition de distance, ni de limite de surface créée en surface taxable ou en surface de plancher, dans la limite de l'emprise au sol existante ;
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- L'extension d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - extension d'annexe existante sans condition de distance, sous réserve que l'emprise au sol ou la surface de plancher totale après extension n'excède pas 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale, à la date d'approbation du PLUIH ;

- dans le cadre de plusieurs extensions d'annexes, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUIH
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage, si l'ensemble des conditions est réuni :
- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
 - la sous-destination nouvelle doit être le logement (logement de fonction, logement des stagiaires, chambres d'hôtes, gîtes... etc.) et leurs annexes ;
 - la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;
 - avis conforme CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ;
- Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage (voir ci-dessus) et l'extension du bâtiment objet du changement de destination, si l'ensemble des conditions est réuni :
- l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension neuve, ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher du logement créé ou étendu par changement de destination, à la date d'approbation du PLUIH. La surface retenue pour réaliser le calcul est la surface existante la plus favorable (emprise au sol ou surface de plancher). Le résultat de ce calcul est la surface d'extension maximale autorisée (emprise au sol et surface de plancher cumulées) ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension neuve pourra être autorisée dans la limite de 50m² pour les logements créés ou étendus par changement de destination inférieurs à 70m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, ou dans le cas d'extension non constitutive d'emprise au sol ;
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - Dans le cadre de plusieurs extensions, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUIH ;
 - Dans le cas où des démolitions sont prévues au projet de rénovation, la surface de l'extension neuve ne devra pas excéder 60% de la surface du bâtiment initial conservée.
- La construction des piscines individuelles couvertes ou non, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- La surface du bassin couvert ou non n'est pas réglementée. Elle ne sera pas comptabilisée comme surface annexe ou extension de la maison d'habitation.
 - Dans le cas où un bâtiment abrite la piscine, la surface du bassin ne sera pas comptabilisée dans les surfaces d'annexe ou d'extension de la maison d'habitation.
 - La piscine doit être située soit :

- à un maximum de 20m de la construction à usage d'habitation ; à titre exceptionnel, une distance de 30 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain.
 - à 5 m d'une annexe existante, une distance de 10 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
- Les serres des particuliers construites de façon pérenne (en verre par exemple) sont règlementées de la même manière que les annexes. En revanche, la surface des serres de jardin construites en matériaux légers n'est pas règlementée. Cette surface ne sera pas comptabilisée dans les surfaces d'annexes autorisées. La distance d'implantation de ces serres par rapport à la maison d'habitation existante n'est pas règlementée.

Pour la sous-destination « entrepôt » sont autorisées :

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés spécifiquement au plan de zonage, si l'ensemble des conditions est réuni :

- L'opération a pour objet l'utilisation d'un bâtiment agricole désaffecté ;
- La destination nouvelle doit être l'entrepôt pour le stockage de biens ;
- Les travaux d'extension et de surélévation du bâtiment ne sont pas autorisés ;
- L'activité doit être adaptée à un site isolée, ne générer aucune nuisance pour le voisinage et n'engendrer aucune modification des infrastructures existantes desservant le terrain (voirie, réseaux...);
- L'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
- Avis conforme CDPENAF (commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers).

Pour la sous-destination « autres équipements recevant du public » est autorisé :

Le changement de destination de la construction identifiée spécifiquement au plan de zonage, si l'ensemble des conditions est réuni :

- L'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
- Avis conforme CDPENAF (commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers).

Sont admises dans le secteur Ae :

Les sous-destinations autorisées dans le tableau de l'article A1.

Dans le secteur Ag sont autorisées :

- Le stationnement des caravanes ;
- **La sous-destination « logement »** destinée strictement au logement des gens du voyage (ex : terrain familial).
- **La sous-destination « Autres équipements recevant du public »** pour les équipements en lien avec les activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur AI sont autorisées :

- **La sous-destination « exploitation agricole »** pour l'extension des activités existantes.

- **La sous-destination « logement »** destinée strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités et équipements autorisés (logement de fonction) ;
- **Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Equipements sportifs » et « Autres équipements recevant du public » :**
 - Pour les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions liées aux activités existantes dans la zone.
- Le changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
 - la sous-destination nouvelle doit être en lien avec les activités autorisées dans le secteur AI ;

Dans le secteur Ay sont autorisées :

Les sous-destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière » pour l'extension des activités existantes.

Pour la sous-destination « logement » :

- L'adaptation et la rénovation des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
 - les murs porteurs doivent être existants et devront être conservés (façade principale non écroulée et deux autres murs) ;
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
- L'extension des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension, ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'habitation principale existante, à la date d'approbation du PLUI-H. La surface retenue pour réaliser le calcul est la surface existante la plus favorable (emprise au sol ou surface de plancher). Le résultat de ce calcul est la surface d'extension maximale autorisée (emprise au sol et surface de plancher cumulées) ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension pourra être autorisée dans la limite de 50m² pour les logements inférieurs à 70m² d'emprise au sol ou de surface de plancher ou dans le cas d'extension d'habitation non constitutive d'emprise au sol ;

- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - Dans le cadre de plusieurs extensions, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUIH ;
 - Dans le cas où des démolitions sont prévues au projet de rénovation, la surface de l'extension neuve ne devra pas excéder 60% de la surface du bâtiment initial conservée.
- La construction d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - la construction nouvelle doit être située :
 - à un maximum de 20 m de la construction à usage d'habitation existante ; à titre exceptionnel, une distance de 30 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
 - à 5 m d'une annexe existante, une distance de 10 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher créée ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale existante, à la date d'approbation du PLUIH ;
 - dans le cadre de la construction de plusieurs annexes, la surface maximale créée, autorisée, sera calculée à partir de la surface de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUIH.
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La rénovation et l'aménagement d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - rénovation d'annexe existante sans condition de distance, ni de limite de surface créée en surface taxable ou en surface de plancher, dans la limite de l'emprise au sol existante ;
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- L'extension d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - extension d'annexe existante sans condition de distance, sous réserve que l'emprise au sol ou la surface de plancher totale après extension n'excède pas 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale, à la date d'approbation du PLUIH ;
 - dans le cadre de plusieurs extensions d'annexes, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUIH
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;

- Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit être dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
 - la sous-destination nouvelle doit être le logement (logement de fonction, logement des stagiaires, chambres d'hôtes, gîtes... etc.) et leurs annexes ;
 - la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;

- Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes (voir ci-dessus) et l'extension du bâtiment objet du changement de destination, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension neuve, ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher du logement créé ou étendu par changement de destination, à la date d'approbation du PLUIH. La surface retenue pour réaliser le calcul est la surface existante la plus favorable (emprise au sol ou surface de plancher). Le résultat de ce calcul est la surface d'extension maximale autorisée (emprise au sol et surface de plancher cumulées) ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension neuve pourra être autorisée dans la limite de 50m² pour les logements créés ou étendus par changement de destination inférieurs à 70m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, ou dans le cas d'extension non constitutive d'emprise au sol ;
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - Dans le cadre de plusieurs extensions, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUIH ;
 - Dans le cas où des démolitions sont prévues au projet de rénovation, la surface de l'extension neuve ne devra pas excéder 60% de la surface du bâtiment initial conservée.

- La construction des piscines individuelles couvertes ou non, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - La surface du bassin couvert ou non n'est pas réglementée. Elle ne sera pas comptabilisée comme surface annexe ou extension de la maison d'habitation.
 - Dans le cas où un bâtiment abrite la piscine, la surface du bassin ne sera pas comptabilisée dans les surfaces d'annexe ou d'extension de la maison d'habitation.
 - La piscine doit être située soit :
 - à un maximum de 20m de la construction à usage d'habitation ; à titre exceptionnel, une distance de 30 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain.
 - à 5 m d'une annexe existante, une distance de 10 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;

- Les serres des particuliers construites de façon pérenne (en verre par exemple) sont réglementées de la même manière que les annexes. En revanche, la surface des serres de jardin construites en matériaux légers n'est pas règlementée. Cette surface ne sera pas comptabilisée dans les surfaces d'annexes autorisées. La distance d'implantation de ces serres par rapport à la maison d'habitation existante n'est pas règlementée.

Pour les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Industrie » :

- Les constructions nouvelles, les aménagements ou les extensions des constructions existantes liées aux activités autorisées dans la zone ;
 - L'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction neuve ou de l'extension ne doit pas dépasser 150m² ;

- Le changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
 - la sous-destination nouvelle doit être en lien avec les activités autorisées dans le secteur Ay ;

Dans le secteur At sont autorisées :

Les sous-destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière » pour l'extension des activités existantes.

Pour la sous-destination « logement », uniquement le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités et équipements autorisés (logement de fonction), les résidences démontables (yourtes...), les chambres d'hôtes, les meublés de tourisme (gîtes...).

- L'adaptation et la rénovation des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
 - les murs porteurs doivent être existants et devront être conservés (façade principale non écroulée et deux autres murs) ;
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;

- L'extension des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension, ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'habitation principale existante, à la date d'approbation du PLUI-H. La surface retenue pour réaliser le calcul est la surface existante la plus favorable (emprise au sol ou surface de plancher). Le résultat de ce calcul est la surface d'extension maximale autorisée (emprise au sol et surface de plancher cumulées) ;

- l’emprise au sol ou la surface de plancher de l’extension pourra être autorisée dans la limite de 50m² pour les logements inférieurs à 70m² d’emprise au sol ou de surface de plancher ou dans le cas d’extension d’habitation non constitutive d’emprise au sol ;
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l’extension réalisée ;
 - Dans le cadre de plusieurs extensions, la surface maximale d’extension autorisée sera calculée à partir de la surface de la construction existante à la date d’approbation du PLUIH ;
 - Dans le cas où des démolitions sont prévues au projet de rénovation, la surface de l’extension neuve ne devra pas excéder 60% de la surface du bâtiment initial conservée.
- La construction d’annexes des constructions à usage de logement, si l’ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - la construction nouvelle doit être située :
 - à un maximum de 20 m de la construction à usage d’habitation existante ; à titre exceptionnel, une distance de 30 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
 - à 5 m d’une annexe existante, une distance de 10 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
 - l’emprise au sol ou la surface de plancher créée ne devra pas excéder 60 % de l’emprise au sol ou de la surface de plancher de l’habitation principale existante, à la date d’approbation du PLUIH ;
 - dans le cadre de la construction de plusieurs annexes, la surface maximale créée, autorisée, sera calculée à partir de la surface de l’habitation principale existante à la date d’approbation du PLUIH.
 - l’intégration à l’environnement doit être respectée ;
- La rénovation et l’aménagement d’annexes des constructions à usage de logement, si l’ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - rénovation d’annexe existante sans condition de distance, ni de limite de surface créée en surface taxable ou en surface de plancher, dans la limite de l’emprise au sol existante ;
 - l’intégration à l’environnement doit être respectée ;
- L’extension d’annexes des constructions à usage de logement, si l’ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - extension d’annexe existante sans condition de distance, sous réserve que l’emprise au sol ou la surface de plancher totale après extension n’excède pas 60 % de l’emprise au sol ou de la surface de plancher de l’habitation principale, à la date d’approbation du PLUIH ;
 - dans le cadre de plusieurs extensions d’annexes, la surface maximale d’extension autorisée sera calculée à partir de la surface de l’habitation principale existante à la date d’approbation du PLUIH

- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit être dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
 - la sous-destination nouvelle doit être le logement (logement de fonction, logement des stagiaires, chambres d'hôtes, gîtes... etc.) et leurs annexes ;
 - la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;
 - Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes (voir ci-dessus) et l'extension du bâtiment objet du changement de destination, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension neuve, ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher du logement créé ou étendu par changement de destination, à la date d'approbation du PLUIH. La surface retenue pour réaliser le calcul est la surface existante la plus favorable (emprise au sol ou surface de plancher). Le résultat de ce calcul est la surface d'extension maximale autorisée (emprise au sol et surface de plancher cumulées) ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension neuve pourra être autorisée dans la limite de 50m² pour les logements créés ou étendus par changement de destination inférieurs à 70m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, ou dans le cas d'extension non constitutive d'emprise au sol ;
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - Dans le cadre de plusieurs extensions, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUIH ;
 - Dans le cas où des démolitions sont prévues au projet de rénovation, la surface de l'extension neuve ne devra pas excéder 60% de la surface du bâtiment initial conservée.
 - La construction des piscines individuelles couvertes ou non, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - La surface du bassin couvert ou non n'est pas réglementée. Elle ne sera pas comptabilisée comme surface annexe ou extension de la maison d'habitation.
 - Dans le cas où un bâtiment abrite la piscine, la surface du bassin ne sera pas comptabilisée dans les surfaces d'annexe ou d'extension de la maison d'habitation.
 - La piscine doit être située soit :
 - à un maximum de 20m de la construction à usage d'habitation ; à titre exceptionnel, une distance de 30 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain.
 - à 5 m d'une annexe existante, une distance de 10 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
 - Les serres des particuliers construites de façon pérenne (en verre par exemple) sont règlementées de la même manière que les annexes. En revanche, la surface des serres de jardin construites en matériaux légers n'est pas règlementée. Cette surface ne sera pas comptabilisée dans les surfaces

d'annexes autorisées. La distance d'implantation de ces serres par rapport à la maison d'habitation existante n'est pas règlementée.

Pour les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hébergement hôtelier et touristique » et « Autres équipements recevant du public » :

- La construction neuve, la rénovation, l'adaptation, l'extension des bâtiments existants, en lien avec l'activité présente sur place
- Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
 - la sous-destination nouvelle doit être « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hébergement hôtelier et touristique » ou « Autres équipements recevant du public » en lien avec l'activité présente sur place.

Dans le secteur Ap, les sous-destinations « exploitation agricole » et « logement », sont autorisées, sous réserve du respect des dispositions de l'arrêté préfectoral de captage d'eau potable déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection réglementaires (cf. Annexes 5.3.2).

Dans le secteur Ayp sont autorisées :

Pour la sous-destination « exploitation agricole », uniquement les constructions liées aux activités existantes sous réserve du respect des dispositions de l'arrêté préfectoral de captage d'eau potable déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection réglementaires.

Les sous-destinations « logement » et « artisanat et commerce de détail », sous réserve du respect des dispositions de l'arrêté préfectoral de captage d'eau potable déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection réglementaires (cf. Annexes 5.3.2).

ARTICLE A 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5).

Dans le cas d'une marge de recul à 35 m au plan celle-ci s'applique aux constructions à usage d'habitation. Toutefois dans le cas des autres constructions la marge de recul est réduite à 25 m.

En l'absence de celles-ci, les constructions, installations et aménagement doivent s'implanter :

- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ou de respecter au minimum un recul de 3m ;
- A la reconstruction d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment ne respectant pas les règles définies ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul initial.
- A l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement pourra être autorisée sur une des voies, suivant l'avis du gestionnaire de voirie ;
- Aux constructions d'annexes à l'habitation qui pourront s'implanter à 3 m de l'alignement ;

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Pour les constructions agricoles un recul de 3 m sera imposé par rapport au domaine privé de la commune (chemins d'exploitations, chemins ruraux).

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale ;
- Pour les abris de jardins (1 m) ;
- Pour des raisons de sécurité (cône de visibilité) ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les coefficients d'emprise au sol sont calculés en pourcentage de la superficie de l'unité foncière, incluse dans le zonage dans lequel s'inscrit le projet de construction.

L'emprise au sol est limitée, dans les secteurs indicés, à 80 % de l'unité foncière incluse dans le zonage dans lequel s'inscrit le projet.

ARTICLE A 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

Pour les constructions à usage agricole :

- La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages, réservoirs et silos...n'est pas réglementée ;

Pour les constructions à usage d'habitation :

- la hauteur pour les constructions des logements de fonction ne peut excéder 9 m au faîtage ou 7.50 m à l'égout ou à l'acrotère ;
- dans le cadre d'une rénovation, la hauteur du faitage du volume principal de la construction d'origine ne sera pas modifiée (aucune surélévation du volume principal autorisée).
- la hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas excéder celle de la construction d'origine au faîtage. Dans le cas d'une construction dans la pente, la hauteur de l'extension pourra joindre la hauteur du faitage de la construction existante ;
- la hauteur des annexes nouvellement créées ne peut excéder 5,50 m au faîtage ou 3,50 m à l'acrotère ou à l'égout ;
- la hauteur des annexes existantes n'est pas règlementée ;

Pour les autres constructions :

- la hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 12 m au faîtage ou 10 m à l'acrotère ou à l'égout ;
- la hauteur des extensions des constructions existantes ne devra pas excéder celle de la construction d'origine au faîtage. Dans le cas d'une construction dans la pente, la hauteur de l'extension pourra joindre la hauteur du faitage de la construction existante ;

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE A 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

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.

Afin de limiter les affouillements et les exhaussements, les projets de construction doivent prendre en compte le terrain naturel sur lequel il s'implante.

Bâtiments à caractère patrimonial :

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques de construction écologique, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Pour la restauration de bâtis anciens et répertoriés dans le cadre du label Commune du Patrimoine Rural de Bretagne (Plouguenast-Langast (Commune déléguée de Langast), Le Quillio et Saint-Thélo), le cahier des prescriptions (voir OAP Patrimoine) sera respecté.

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.

Les coloris des façades et des menuiseries seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Volume principal des maisons d'habitation :

- Toitures : Le volume principal sera recouvert en ardoise (naturelle ou synthétique) ou matériau de couleur et d'aspect similaire. Des matériaux différents pourront être autorisés dans le cas de rénovation de toiture ou extension de bâtiments en utilisant les mêmes matériaux que la toiture d'origine.
- Volumétrie : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions traditionnelles de qualité, voisines. Dans le cadre de la rénovation de couverture, les pentes de toit existantes devront être respectées. Dans le cadre de toiture ardoise, le volume principal du logement aura une toiture à deux pentes comprises entre 35° et 45°.

Extensions 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.

Pour l'ensemble des bâtiments à usage d'habitation :

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les maçonneries apparentes des façades, si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

Bâtiments agricoles :

Ils seront de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec leur environnement.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Les panneaux solaires au sol et les trackers devront prendre en compte l'environnement dans lequel ils s'implantent afin d'assurer leur bonne intégration.

Clôture :

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes ouvertes à la circulation. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

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

Les matériaux de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1.80 mètres.

Lorsque la clôture s'implante sur un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1,50 m de haut.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Lorsque la clôture s'implante sur un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1,50 m de haut.

- Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;

ARTICLE A 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des talus et éléments boisés, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie, est préconisée. Les talus devront être plantés d'essences bocagères.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies, arbres et boisements remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

L'emploi d'espèces végétales invasives est strictement interdit.

Il est recommandé d'utiliser des paillages naturels pour les nouvelles plantations (feutres biodégradables, mulch, paille de blé, etc...)

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD et au sud de la RN 164 (cf. annexe 5).

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation est moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE A 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés et faire l'objet d'une demande d'autorisation soumis à l'avis de l'Agence Régionale de Santé.

Assainissement des eaux usées

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Dans le cas de la présence d'un réseau public d'eaux usées toute construction devra y être raccordée conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec dispositions déclinées par le schéma directeur des eaux pluviales.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Réseaux divers :

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Défense Incendie :

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE A 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnements minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe n°3 du règlement.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Non réglementé.

LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE - PLUI

TITRE IV : LES ZONES NATURELLES

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone N : Zone destinée à la préservation des espaces naturels et forestiers.

Les espaces classés en N et Np font l'objet de dispositions visant à préserver ou améliorer leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères. De manière générale, et sous réserve des conditions prévues par le règlement, les occupations permises ne peuvent avoir pour objet que la sauvegarde, la restauration et l'entretien des milieux, l'extension des habitations existantes et leurs annexes. Les constructions, installations et aménagement d'équipements d'infrastructure d'intérêt général y sont autorisés.

Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone N s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique ainsi que les dispositions des articles N 2 et N 3.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en annexe 1 du règlement.

Cette zone comprend 7 sous-secteurs :

- *Ni* : secteur destiné au stockage des déchets inertes
- *Nl* : secteur destiné aux activités et équipements sportifs, de loisirs et culturels structurants isolés
- *Np* : espace naturel pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages
- *Nt* : secteur destiné à l'activité de tourisme avec possibilité de logement et hébergements hôtelier et touristique isolés
- *Ny* : secteur destiné aux activités économiques artisanales et commerciales
- *NCe* : secteur destiné à l'exploitation de carrières

O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

Oc : autorisation sous condition. La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article N 3.

X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.

Xe : interdiction sauf exception. La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article N 3.

	N	Ni	Nl	Np	Nt	Ny	NCe
Exploitation agricole et forestière							
Exploitation agricole	Xe	X	X	O _c	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	O _c	X
Habitation							
Logement	O _c	X	X	O _c	O _c	O _c	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
Commerce et activité de service							
Artisanat et commerce de détail	X	X	O _c	X	O _c	O _c	X
Restauration	X	X	O _c	X	O _c	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	O _c	X	O _c	O _c	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	O _c	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O _c	O _c	O _c	X	X	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	O _c	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	O _c	X	O _c	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							
Industrie	X	X	X	X	X	O _c	O _c
Entrepôt	X	X	X	X	X	O _c	O _c
Bureau	X	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur NCe, sont interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;

ARTICLE N 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N sont admis :

- Les projets routiers d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
- Les infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (sanitaires, réalisation de sentiers piétons...);
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone.
- L'installation des infrastructures nécessaires à la construction des passerelles himalayennes sur les communes de Guerlédan et Caurel ;
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, lagunage, bassin d'orage, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, aires de stationnement, aux aires de service, etc...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- L'implantation d'éoliennes des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs règlementations spécifiques dans les zones d'accélération des énergies renouvelables.
- Les panneaux solaires installés au sol et liés aux logements autorisés dans la zone sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les constructions démontables réalisées en bois, sans fondation, dont l'emprise au sol n'excède pas 20m² liées à des terrains d'agrément dès lors qu'elles sont conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Un abri pour animaux (non liés à une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
 - La construction est dédiée à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur le site ;

- L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 30m² ;
- La construction sera conçue, sans dalle béton, de manière à permettre un retour à l'état naturel du sol.

La sous-destination « exploitation agricole » est autorisée uniquement dans le cadre de l'extension des bâtiments existants.

Pour la sous-destination « logement » sont autorisées :

- L'adaptation et la rénovation des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
 - les murs porteurs doivent être existants et devront être conservés (façade principale non écroulée et deux autres murs) ;
 - la surface au sol avant rénovation de la construction ne peut être inférieure à 40m² ;
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
- L'extension des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension, ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'habitation principale existante, à la date d'approbation du PLUI-H. La surface retenue pour réaliser le calcul est la surface existante la plus favorable (emprise au sol ou surface de plancher). Le résultat de ce calcul est la surface d'extension maximale autorisée (emprise au sol et surface de plancher cumulées) ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension pourra être autorisée dans la limite de 50m² pour les logements inférieurs à 70m² d'emprise au sol ou de surface de plancher ou dans le cas d'extension d'habitation non constitutive d'emprise au sol ;
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - Dans le cadre de plusieurs extensions, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUIH ;
 - Dans le cas où des démolitions sont prévues au projet de rénovation, la surface de l'extension neuve ne devra pas excéder 60% de la surface du bâtiment initial conservée.
- La construction d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - la construction nouvelle doit être située :
 - à un maximum de 20 m de la construction à usage d'habitation existante ; à titre exceptionnel, une distance de 30 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;

- à 5 m d'une annexe existante, une distance de 10 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher créée ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale existante, à la date d'approbation du PLUIH ;
 - dans le cadre de la construction de plusieurs annexes, la surface maximale créée, autorisée, sera calculée à partir de la surface de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUIH.
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La rénovation et l'aménagement d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - rénovation d'annexe existante sans condition de distance, ni de limite de surface créée en surface taxable ou en surface de plancher, dans la limite de l'emprise au sol existante ;
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- L'extension d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - extension d'annexe existante sans condition de distance, sous réserve que l'emprise au sol ou la surface de plancher totale après extension n'excède pas 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale, à la date d'approbation du PLUIH ;
 - dans le cadre de plusieurs extensions d'annexes, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUIH
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit être dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
 - la sous-destination nouvelle doit être le logement (logement de fonction, logement des stagiaires, chambres d'hôtes, gîtes... etc.) et leurs annexes ;
 - la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;
 - avis conforme CDNPS (Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages) ;
- Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage (voir ci-dessus) et l'extension du bâtiment objet du changement de destination, si l'ensemble des conditions est réuni :

- l’emprise au sol ou la surface de plancher de l’extension neuve, ne devra pas excéder 60 % de l’emprise au sol ou de la surface de plancher du logement créé ou étendu par changement de destination, à la date d’approbation du PLUIH. La surface retenue pour réaliser le calcul est la surface existante la plus favorable (emprise au sol ou surface de plancher). Le résultat de ce calcul est la surface d’extension maximale autorisée (emprise au sol et surface de plancher cumulées) ;
 - l’emprise au sol ou la surface de plancher de l’extension neuve pourra être autorisée dans la limite de 50m² pour les logements créés ou étendus par changement de destination inférieurs à 70m² d’emprise au sol ou de surface de plancher, ou dans le cas d’extension non constitutive d’emprise au sol ;
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l’extension réalisée ;
 - Dans le cadre de plusieurs extensions, la surface maximale d’extension autorisée sera calculée à partir de la surface de la construction existante à la date d’approbation du PLUIH ;
 - Dans le cas où des démolitions sont prévues au projet de rénovation, la surface de l’extension neuve ne devra pas excéder 60% de la surface du bâtiment initial conservée.
- La construction des piscines individuelles couvertes ou non, si l’ensemble des conditions suivantes est réuni :
- La surface du bassin couvert ou non n’est pas réglementée. Elle ne sera pas comptabilisée comme surface annexe ou extension de la maison d’habitation.
 - Dans le cas où un bâtiment abrite la piscine, la surface du bassin ne sera pas comptabilisée dans les surfaces d’annexe ou d’extension de la maison d’habitation.
 - La piscine doit être située soit :
 - à un maximum de 20m de la construction à usage d’habitation ; à titre exceptionnel, une distance de 30 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain.
 - à 5 m d’une annexe existante, une distance de 10 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
- Les serres des particuliers construites de façon pérenne (en verre par exemple) sont réglementées de la même manière que les annexes. En revanche, la surface des serres de jardin construites en matériaux légers n’est pas règlementée. Cette surface ne sera pas comptabilisée dans les surfaces d’annexes autorisées. La distance d’implantation de ces serres par rapport à la maison d’habitation existante n’est pas règlementée.

Dans le secteur Ni sont autorisées :

- Les constructions, aménagements, installations et occupations du sol liés à la gestion des déchets et activités liées (accueil du public...) ;

Dans le secteur NI sont autorisées :

- **Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Equipements sportifs » et « Autres équipements recevant du public »** sous réserve d’être en lien avec activités autorisées dans le secteur.
- Le changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial si l’ensemble des conditions est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
- la sous-destination nouvelle doit être en lien avec les activités autorisées dans le secteur NI ;

Dans le secteur Np, les occupations du sol devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection réglementaires (cf. Annexes 5.3.2).

Dans le secteur Nt sont autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'hébergement hôtelier et touristique (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc...) ;
- Le changement de destination des constructions existantes, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
 - la destination nouvelle doit être en lien avec les activités autorisées dans la zone Nt ;

Pour la sous-destination « logement » :

- L'adaptation et la rénovation des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
 - les murs porteurs doivent être existants et devront être conservés (façade principale non écroulée et deux autres murs) ;
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
- L'extension des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension, ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'habitation principale existante, à la date d'approbation du PLUI-H. La surface retenue pour réaliser le calcul est la surface existante la plus favorable (emprise au sol ou surface de plancher). Le résultat de ce calcul est la surface d'extension maximale autorisée (emprise au sol et surface de plancher cumulées) ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension pourra être autorisée dans la limite de 50m² pour les logements inférieurs à 70m² d'emprise au sol ou de surface de plancher ou dans le cas d'extension d'habitation non constitutive d'emprise au sol ;
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - Dans le cadre de plusieurs extensions, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUIH ;

- Dans le cas où des démolitions sont prévues au projet de rénovation, la surface de l'extension neuve ne devra pas excéder 60% de la surface du bâtiment initial conservée.
- La construction d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - la construction nouvelle doit être située :
 - à un maximum de 20 m de la construction à usage d'habitation existante ; à titre exceptionnel, une distance de 30 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
 - à 5 m d'une annexe existante, une distance de 10 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher créée ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale existante, à la date d'approbation du PLUIH ;
 - dans le cadre de la construction de plusieurs annexes, la surface maximale créée, autorisée, sera calculée à partir de la surface de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUIH.
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - La rénovation et l'aménagement d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - rénovation d'annexe existante sans condition de distance, ni de limite de surface créée en surface taxable ou en surface de plancher, dans la limite de l'emprise au sol existante ;
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - L'extension d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - extension d'annexe existante sans condition de distance, sous réserve que l'emprise au sol ou la surface de plancher totale après extension n'excède pas 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale, à la date d'approbation du PLUIH ;
 - dans le cadre de plusieurs extensions d'annexes, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUIH
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit être dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;

- la sous-destination nouvelle doit être le logement (logement de fonction, logement des stagiaires, chambres d’hôtes, gîtes... etc.) et leurs annexes ;
 - la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;
- Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes (voir ci-dessus) et l’extension du bâtiment objet du changement de destination, si l’ensemble des conditions est réuni :
- l’emprise au sol ou la surface de plancher de l’extension neuve, ne devra pas excéder 60 % de l’emprise au sol ou de la surface de plancher du logement créé ou étendu par changement de destination, à la date d’approbation du PLUIH. La surface retenue pour réaliser le calcul est la surface existante la plus favorable (emprise au sol ou surface de plancher). Le résultat de ce calcul est la surface d’extension maximale autorisée (emprise au sol et surface de plancher cumulées) ;
 - l’emprise au sol ou la surface de plancher de l’extension neuve pourra être autorisée dans la limite de 50m² pour les logements créés ou étendus par changement de destination inférieurs à 70m² d’emprise au sol ou de surface de plancher, ou dans le cas d’extension non constitutive d’emprise au sol ;
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l’extension réalisée ;
 - Dans le cadre de plusieurs extensions, la surface maximale d’extension autorisée sera calculée à partir de la surface de la construction existante à la date d’approbation du PLUIH ;
 - Dans le cas où des démolitions sont prévues au projet de rénovation, la surface de l’extension neuve ne devra pas excéder 60% de la surface du bâtiment initial conservée.
- La construction des piscines individuelles couvertes ou non, si l’ensemble des conditions suivantes est réuni :
- La surface du bassin couvert ou non n’est pas réglementée. Elle ne sera pas comptabilisée comme surface annexe ou extension de la maison d’habitation.
 - Dans le cas où un bâtiment abrite la piscine, la surface du bassin ne sera pas comptabilisée dans les surfaces d’annexe ou d’extension de la maison d’habitation.
 - La piscine doit être située soit :
 - à un maximum de 20m de la construction à usage d’habitation ; à titre exceptionnel, une distance de 30 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain.
 - à 5 m d’une annexe existante, une distance de 10 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
- Les serres des particuliers construites de façon pérenne (en verre par exemple) sont règlementées de la même manière que les annexes. En revanche, la surface des serres de jardin construites en matériaux légers n’est pas règlementée. Cette surface ne sera pas comptabilisée dans les surfaces d’annexes autorisées. La distance d’implantation de ces serres par rapport à la maison d’habitation existante n’est pas règlementée.

Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle », « Hébergement hôtelier et touristique » et « Autres équipements recevant du public » sont autorisées en lien avec l’activité de tourisme présente sur place.

Dans le secteur Ny sont autorisées :

Pour la sous-destination « logement » :

- L'adaptation et la rénovation des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
 - les murs porteurs doivent être existants et devront être conservés (façade principale non écroulée et deux autres murs) ;
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;

- L'extension des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension, ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'habitation principale existante, à la date d'approbation du PLUI-H. La surface retenue pour réaliser le calcul est la surface existante la plus favorable (emprise au sol ou surface de plancher). Le résultat de ce calcul est la surface d'extension maximale autorisée (emprise au sol et surface de plancher cumulées) ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension pourra être autorisée dans la limite de 50m² pour les logements inférieurs à 70m² d'emprise au sol ou de surface de plancher ou dans le cas d'extension d'habitation non constitutive d'emprise au sol ;
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - Dans le cadre de plusieurs extensions, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUIH ;
 - Dans le cas où des démolitions sont prévues au projet de rénovation, la surface de l'extension neuve ne devra pas excéder 60% de la surface du bâtiment initial conservée.

- La construction d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - la construction nouvelle doit être située :
 - à un maximum de 20 m de la construction à usage d'habitation existante ; à titre exceptionnel, une distance de 30 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
 - à 5 m d'une annexe existante, une distance de 10 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher créée ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale existante, à la date d'approbation du PLUIH ;

- dans le cadre de la construction de plusieurs annexes, la surface maximale créée, autorisée, sera calculée à partir de la surface de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUIH.
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La rénovation et l'aménagement d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - rénovation d'annexe existante sans condition de distance, ni de limite de surface créée en surface taxable ou en surface de plancher, dans la limite de l'emprise au sol existante ;
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- L'extension d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - extension d'annexe existante sans condition de distance, sous réserve que l'emprise au sol ou la surface de plancher totale après extension n'excède pas 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale, à la date d'approbation du PLUIH ;
 - dans le cadre de plusieurs extensions d'annexes, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUIH
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes, si l'ensemble des conditions est réuni :
- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit être dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
 - la sous-destination nouvelle doit être le logement (logement de fonction, logement des stagiaires, chambres d'hôtes, gîtes... etc.) et leurs annexes ;
 - la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;
- Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes (voir ci-dessus) et l'extension du bâtiment objet du changement de destination, si l'ensemble des conditions est réuni :
- l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension neuve, ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher du logement créé ou étendu par changement de destination, à la date d'approbation du PLUIH. La surface retenue pour réaliser le calcul est la surface existante la plus favorable (emprise au sol ou surface de plancher). Le résultat de ce calcul est la surface d'extension maximale autorisée (emprise au sol et surface de plancher cumulées) ;
 - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension neuve pourra être autorisée dans la limite de 50m² pour les logements créés ou étendus par changement de destination

- inférieurs à 70m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, ou dans le cas d'extension non constitutive d'emprise au sol ;
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - Dans le cadre de plusieurs extensions, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUIH ;
 - Dans le cas où des démolitions sont prévues au projet de rénovation, la surface de l'extension neuve ne devra pas excéder 60% de la surface du bâtiment initial conservée.
- La construction des piscines individuelles couvertes ou non, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - La surface du bassin couvert ou non n'est pas réglementée. Elle ne sera pas comptabilisée comme surface annexe ou extension de la maison d'habitation.
 - Dans le cas où un bâtiment abrite la piscine, la surface du bassin ne sera pas comptabilisée dans les surfaces d'annexe ou d'extension de la maison d'habitation.
 - La piscine doit être située soit :
 - à un maximum de 20m de la construction à usage d'habitation ; à titre exceptionnel, une distance de 30 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain.
 - à 5 m d'une annexe existante, une distance de 10 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
 - Les serres des particuliers construites de façon pérenne (en verre par exemple) sont règlementées de la même manière que les annexes. En revanche, la surface des serres de jardin construites en matériaux légers n'est pas règlementée. Cette surface ne sera pas comptabilisée dans les surfaces d'annexes autorisées. La distance d'implantation de ces serres par rapport à la maison d'habitation existante n'est pas règlementée.

Pour les sous-destinations « Exploitation forestière », « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Industrie » et « Entrepôt » :

- Les constructions nouvelles, les aménagements ou les extensions des constructions existantes liées aux activités autorisées dans la zone ;
 - L'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction neuve ou de l'extension ne doit pas dépasser 150m² ;
- Le changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
 - la sous-destination nouvelle doit être en lien avec les activités autorisées dans le secteur Ny ;

Dans le secteur NCe sont autorisées :

- L'exploitation des carrières, comprenant tous les ouvrages, dépôts, constructions et installations, autorisée sous réserve de conditions particulières d'exploitation et de remise en état du site tel que fixé dans le cadre des textes réglementaires en vigueur ;

- Les activités associées aux carrières, aux travaux publics ainsi qu'au stockage de déchets inertes et non dangereux ;

ARTICLE N 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5).

Dans le cas d'une marge de recul à 35 m au plan celle-ci s'applique aux constructions à usage d'habitation. Toutefois dans le cas des autres constructions la marge de recul est réduite à 25 m.

En l'absence de celles-ci, les constructions, installations et aménagement doivent s'implanter :

- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ou de respecter au minimum un recul de 3m ;
- A la reconstruction d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment ne respectant pas les règles définies ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul initial.
- A l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement pourra être autorisée sur une des voies, suivant l'avis du gestionnaire de voirie ;
- Aux constructions d'annexes à l'habitation qui pourront s'implanter à 3 m de l'alignement ;

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale ;
- Pour les abris de jardins (1 m) ;
- Pour des raisons de sécurité (cône de visibilité) ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les coefficients d'emprise au sol sont calculés en pourcentage de la superficie de l'unité foncière, incluse dans le zonage dans lequel s'inscrit le projet de construction.

L'emprise au sol est limitée, dans les secteurs indicés, à 80 % de l'unité foncière incluse dans le zonage dans lequel s'inscrit le projet.

ARTICLE N 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- dans le cadre d'une rénovation, la hauteur au faîtage du volume principal de la construction d'origine ne sera pas modifiée (aucune surélévation du volume principal autorisée).
- la hauteur des extensions ne devra pas excéder celle de la construction d'origine au faîtage. Dans le cas d'une construction dans la pente, la hauteur de l'extension pourra joindre la hauteur du faîtage de la construction existante ;
- la hauteur des annexes ne peut excéder 5,50 m au faîtage ou 3,50 m à l'acrotère ou à l'égout ;

Pour les constructions à usage agricole dans le secteur Np :

- La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages, réservoirs et silos...n'est pas réglementée ;

En tout état de cause, la hauteur des nouvelles constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur au faîtage, des constructions existantes environnantes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

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.

Afin de limiter les affouillements et les exhaussements, les projets de construction doivent prendre en compte le terrain naturel sur lequel il s'implante.

Bâtiments à caractère patrimonial :

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques de construction écologique, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Pour la restauration de bâtis anciens et répertoriés dans le cadre du label Commune du Patrimoine Rural de Bretagne (Plouguenast-Langast (Commune déléguée de Langast), Le Quillio et Saint-Thélo), le cahier des prescriptions (voir OAP Patrimoine) sera respecté. Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.

Les coloris des façades et des menuiseries seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Volume principal des maisons d'habitation :

- Toitures : Le volume principal sera recouvert en ardoise (naturelle ou synthétique) ou matériau de couleur et d'aspect similaire. Des matériaux différents pourront être autorisés dans le cas de rénovation de toiture ou extension de bâtiments en utilisant les mêmes matériaux que la toiture d'origine.
- Volumétrie : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions traditionnelles de qualité, voisines. Dans le cadre de la rénovation de couverture, les pentes de toit existantes devront être respectées. Dans le cadre de toiture ardoise, le volume principal du logement aura une toiture à deux pentes comprises entre 35° et 45°.

Extensions 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.

Pour l'ensemble des bâtiments à usage d'habitation :

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les maçonneries apparentes des façades, si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Les panneaux solaires au sol et les trackers devront prendre en compte l'environnement dans lequel ils s'implantent afin d'assurer leur bonne intégration.

Clôture :

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes ouvertes à la circulation. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

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

Les matériaux de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1.80 mètres.

Lorsque la clôture s'implante sur un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1,50 m de haut.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Lorsque la clôture s'implante sur un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1,50 m de haut.

- Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;

ARTICLE N 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des talus et éléments boisés, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie, est préconisée. Les talus devront être plantés d'essences bocagères.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies, arbres et boisements remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

L'emploi d'espèces végétales invasives est strictement interdit.

Il est recommandé d'utiliser des paillages naturels pour les nouvelles plantations (feutres biodégradables, mulch, paille de blé, etc...)

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD et au sud de la RN 164 (cf. annexe 5).

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE N 14 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés et faire l'objet d'une demande d'autorisation soumis à l'avis de l'Agence Régionale de Santé.

Assainissement des eaux usées

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Dans le cas de la présence d'un réseau public d'eaux usées toute construction devra y être raccordée conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec dispositions déclinées par le schéma directeur des eaux pluviales.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Réseaux divers :

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Défense Incendie :

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE N 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il sera créé au minimum une place de stationnement par logement, sauf en cas d'impossibilité technique.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Non règlementé.

LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE - PLUI

ANNEXES

1 – DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

2 – LEXIQUE

3 – NORMES DE STATIONNEMENT

4 – LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

5 – MARGES DE REcul

6 – ZONES D'ACTIVITES

7 – LES 5 SAGES DU TERRITOIRE

ANNEXE 1 : DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n° 51).

La réglementation des locaux accessoires

L'article R121-29 du livre I du code de l'urbanisme reprend le principe du livre IV en précisant que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière

La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service parahôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma

La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

La sous-destination **activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions ou s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme ;
- les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

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

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics.

La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...

La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est à l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination **industrie** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

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

Alignement : limite entre le domaine public et la propriété privée. La limite entre la parcelle privative et l’espace viaire (voie, trottoirs, liaisons douces piétonnes ou cyclables, stationnements non individualisés, place, aménagements paysagers connexes, etc.) ou la limite entre la parcelle privative et l’emprise publique est assimilée à la notion d’alignement.

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

Annexes : constructions secondaires détachées de la construction principale constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages, piscines, abris de jardin, serres des particuliers construites de façon pérenne (en verre par exemple) etc...

Balcon : Plateforme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n’est accessible que de l’intérieur du bâtiment.

Bow-window (Oriel) : Lorsqu’il s’agit d’un espace appartenant sans cloisonnement à une pièce et qui est clos de fenêtres en saillie de façade on parle de bow-window (ou oriel), ce qui n’est pas à proprement parler un balcon, même s’il est en encorbellement.

Châssis : le châssis d’une fenêtre désigne le cadre qui supporte le vitrage.

Construction : assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement, avec ou sans fondation.

Emprise au sol : l’emprise au sol, au sens de l’article 6, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Enseigne : Objet, emblème, inscription représentant le signe ou portant l’indication du commerce

Extension : toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante sur la même unité foncière et ayant un lien architectural avec elle.

Façade : est considérée comme « façade » toutes les faces verticales en élévation d’un bâtiment. Le « nu de la façade », le plan de référence, souvent vertical, correspondant à la surface de parement du mur de façade d’un bâtiment.

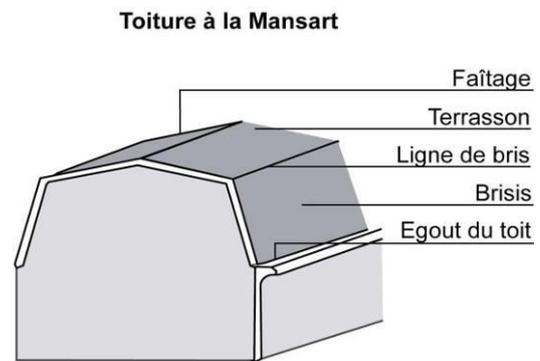
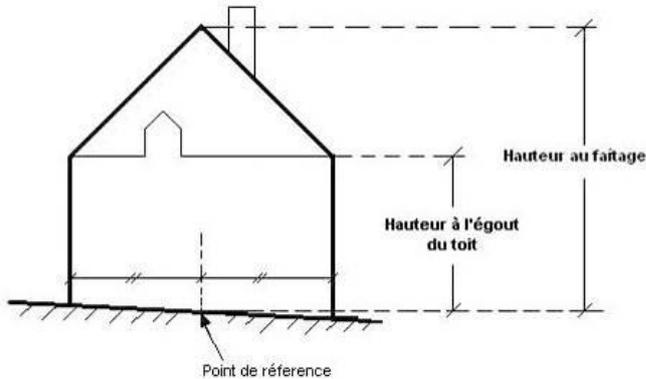
Galerie commerciale : Ensemble de magasins regroupés dans un espace commercial et piéton.

Gîte : Le gîte est un lieu où l’on peut se loger. Dans le langage courant, le terme désigne un hébergement meublé aménagé, assimilé également aux meublés de tourisme, et destiné à être loué à des fins touristiques, pour une courte durée.

Hauteurs des constructions : La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel.

- **Faîtage** : ligne horizontale située au sommet du toit et à l’intersection de deux pans de toiture
- **Egout du toit** : partie inférieure d’un pan de toiture.

- **Comble à la Mansart** : comble dont chaque versant est formé de deux pans de pente très différente, le terrasson et le brisis.
- **Ligne de bris** : ligne de rupture entre le terrasson et le brisis
- **Acrotère** : remontée du mur de façade en bordure d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente



Limites séparatives : limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

Loggia : Une loggia est un balcon couvert en retrait par rapport au nu de la façade. On ne compte qu'un seul garde-corps à l'avant, avec des murs sur les côtés.

Mur de soutènement : un mur de soutènement sert à soutenir, c'est-à-dire à contenir et à résister aux très fortes pressions d'un terrain. Généralement, il permet de lutter contre les éboulements et les glissements de terrain quand le sol est en pente ou lorsque des différences de niveaux existent entre 2 espaces. Un mur de soutènement n'est pas considéré comme un mur de clôture. Sa hauteur n'est pas prise en compte en cas de réalisation d'une clôture sur ce mur. Le mur de soutènement n'a pas vocation à modifier la physionomie du terrain, il est créé pour des motifs techniques.

Opération d'aménagement d'ensemble : opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Parcelle desservie : parcelle bordant le domaine public ; ledit domaine public étant lui-même équipé d'un réseau collecteur public, ou d'un réseau mis en place par un aménageur public ou privé, susceptible d'être pris en gestion par la collectivité.

Parcelle raccordée : certaines constructions peuvent être raccordées au réseau public (à titre privé : raccordement via fonds privatif, servitude sur fonds voisin, etc.), bien que la parcelle ne soit pas directement desservie.

Pré-enseigne : correspond à toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un local ou terrain, où s'exerce une activité. Elle est scellée au sol ou simplement posée.

Retrait : il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades de la construction, jusqu'à l'alignement.

Saillie : Élément de construction qui est situé en débord par rapport au nu de la façade : bow-windows, balcons, débord de toiture, etc.

Skydôme : Sorte de hublot de plafond, lanterneau vitré (souvent simple forme en plastique) pour éclairage zénithal.

Surface de plancher : somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Terrain : Constitue un terrain une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou à une personne déclarant sur l'honneur être titrée sur ces parcelles. Il est dit « traversant » lorsque qu'au moins deux limites sont contiguës à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Terrain naturel : Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Terrasse : Une terrasse est un élément de l'architecture d'un bâtiment (maison, immeuble...) qui se trouve à l'extérieur de celui-ci. C'est une surface externe se trouvant au rez-de-chaussée ou à un étage de l'édifice. À la différence d'un balcon, une terrasse se trouve sur l'avancée de l'étage inférieur, ou du sol lui-même en rez-de-chaussée.

Tertiaire : Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

Unité foncière : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

Voies et emprises publiques :

- Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés et les chemins ruraux).
- Les chemins d'exploitations et les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code l'urbanisme. Ce sont des dispositions de l'article 6 de chaque zone qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.
- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, talus (cadastré ou non), emplacement réservés divers.

ANNEXE 3 : NORMES DE STATIONNEMENT

Pour les travaux de changement de destination et de restauration/réaménagement de logements existants :

- Aucune norme de stationnement n'est imposée en zone UA.

Les autres zones sont soumises aux normes indiquées dans le tableau ci-dessous.

Pour toutes nouvelles constructions, les normes de stationnement suivantes devront être respectées :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITATION	
Logement	1 place par logement pour les logements locatifs sociaux 1 place minimum pour les logements < de 65 m ² 2 places minimum pour les logements > 65 m ² + 1 place de stationnement visiteur minimum pour 8 logements <i>Les stationnements pourront être extérieurs ou intérieurs</i>
Hébergement	Le nombre minimum de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par le projet (en fonction du type d'activité, du personnel de l'établissement, de la situation géographique du projet et de la possibilité éventuelle de mutualiser des places de stationnement).
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> ○ Moins de 150 m² : pas d'obligation ○ De 150 m² à 300 m² : minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente ○ De 300 m² à 1000 m² de surface de vente : maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 5 places pour 100 m² de surface de vente réalisée. ○ Plus de 1000 m² de surface de vente : maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 places pour 100 m² de surface de vente réalisée.
Restauration	1 place minimum par 10 m ² de salle de restaurant
Commerce de gros	1 place minimum par tranche de 100 m ²
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche de 50m ²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum pour 2 chambres
Cinéma	1 place minimum pour 4 fauteuils
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard de la nature de chaque projet et en fonction des disponibilités existantes.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salle d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public (salle de réunion, séminaires...)	1 place pour 3 ou 5 personnes assises
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Le nombre minimum de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par le projet (en fonction du type d'activité, du personnel de l'établissement, de la situation géographique du projet et de la possibilité éventuelle de mutualiser des places de stationnement)
Entrepôt	
Bureau	1 place par tranche de 50 m ²
Centre de congrès et d'exposition	Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard de la nature de chaque projet et en fonction des disponibilités existantes.

ANNEXE 4 : LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Les zones agricoles, dites « zones A », sont définies par le code de l'urbanisme (R.151-22) comme : « **les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.** »

Les zones naturelles et forestières, dites « zones N », sont définies (R.151-24 CU) comme : « **les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :**

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

En zone agricole et en zone naturelle et forestière les constructions autorisées sont (R151-23 et R151-25 CU) :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (en zone N) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles : L151-11* (équipements collectifs et changement de destination de bâtiments désignés, activités prolongement expl. agricole), L151-12 (extensions et annexes des logements) et L151-13 (STECAL).

**Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :*

I-1 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

I - 2- le changement de destination des bâtiments désignés par les PLU (avis conforme CDPENAF).

II- 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 naturels et des paysages (avis CDPENAF).

Activité agricole : maîtrise d'un cycle biologique

L.311-1 Code rural et de la pêche maritime

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles[...].

Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Il en est de même de la production et [...] de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles [MSA], sont considérées comme agricoles :

L.722-1 CRPM : comprend en plus entreprises de travaux agricoles et travaux forestiers et L.722-20 CRPM : nombreuses professions dont entretien de jardins.»



Dernière mise à jour : mars 2018

RÉSEAU ROUTIER DÉPARTEMENTAL ET DOCUMENTS D'URBANISME

Direction du Patrimoine

Loudéac Communauté Bretagne Centre

Les orientations d'urbanisme et notamment les ouvertures à l'urbanisation peuvent avoir des conséquences significatives sur le réseau routier départemental tant en termes de sécurité ou d'adaptation des voies et des carrefours aux nouveaux trafics générés que vis-à-vis du paysage.

L'urbanisation peut également avoir des incidences sur les conditions de réalisation de nouveaux aménagements routiers, voire sur leur faisabilité.

La finalité du présent document est de préciser les dispositions nécessaires à la prise en compte du réseau routier départemental dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

1. MARGES DE REcul

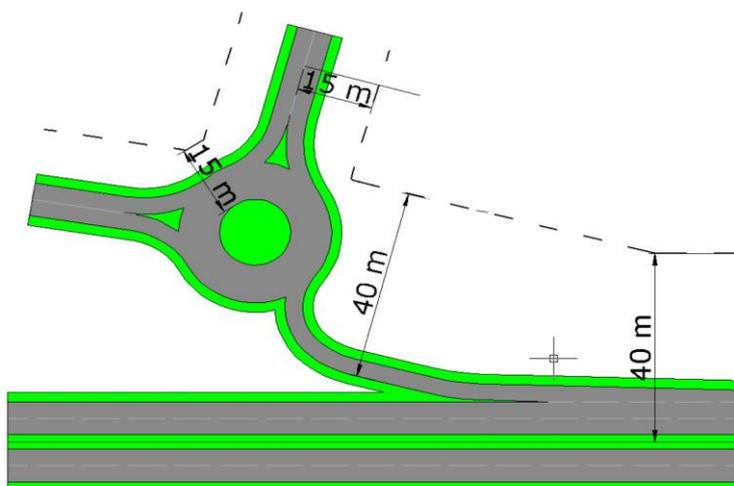
En application de la délibération prise par l'assemblée départementale lors de la session consacrée au budget primitif 2011, un arrêté de Monsieur le Président du Conseil Général du 18 mars 2011 (en pièce jointe) a complété le règlement de la voirie départementale pour ce qui concerne les marges de recul ; celles-ci sont définies en fonction de la catégorie de route départementale, en conformité avec le tableau ci-après.

Types de routes départementales	Code de l'Urbanisme (art. L 111-6)	Recul (habitations / autres)	Dérogation possible (habitations / autres)	Accès directs
Voies express	100 m	100 m	50 m / 40 m	Interdits
Routes à grande circulation à 2 x 2 voies ou 3 voies	75 m	100 m	50 m / 40 m	Interdits
Routes à grande circulation à 1 x 2 voies		75 m	35 m / 25 m	Strictement limités
RD avec perspective de mise à 2 x 2 voies ou à 3 voies (carte)	-	100 m	50 m / 40 m	Strictement limités
RD structurantes identifiées (carte)	-	75 m	35 m / 25 m	Strictement limités
Autres RD structurantes (carte)	-	35 m / 25 m	-	Strictement limités
Autres RD	-	15 m	-	Limités

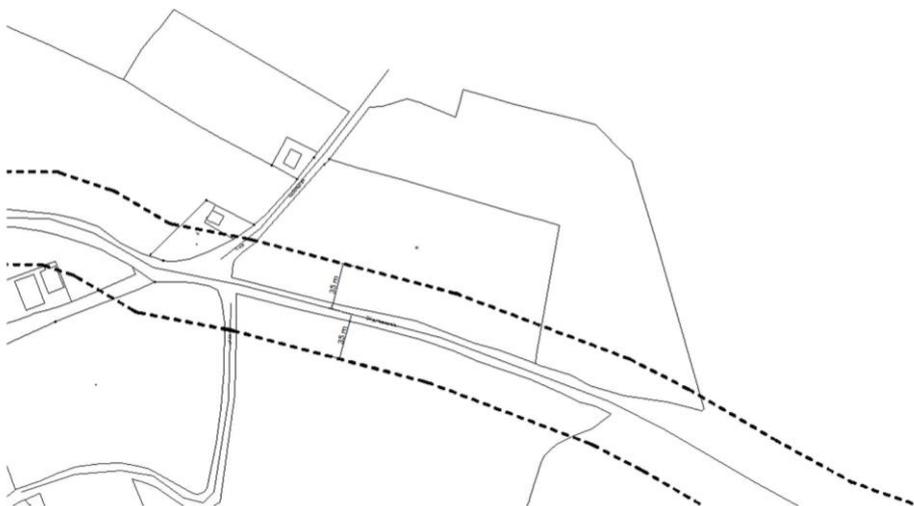
À l'intérieur de ces marges doit être interdite la réalisation de constructions et d'installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, ...).

Ces marges de recul doivent impérativement figurer sur les documents graphiques, à la parcelle près et quelque soit le zonage, dès lors que la parcelle se situe en dehors des espaces urbanisés de la commune.

Les marges de recul sont à prendre à l'axe de la chaussée pour les routes à 1 x 2 voies ou du terre-plein central pour celles à 2 x 2 voies et sur la rive gauche de la chaussée pour les bretelles et les anneaux de giratoire comme l'illustre l'exemple ci-dessous.



La convention graphique à retenir pour la représentation des marges de recul le long des routes départementales consiste en un tireté coté depuis l'axe de la voirie dont la signification sera précisée dans la légende du document graphique.



Si sur une même zone peuvent être implantées des constructions à usage d'habitation et d'autres constructions, la marge de recul à faire figurer sera la plus contraignante.

1.3. Possibilités de marges de recul moindres

L'article L 111-8 de la nouvelle rédaction du Code de l'Urbanisme permet de diminuer la marge de recul lorsque le Plan Local d'Urbanisme comporte une étude justifiant que les règles différentes sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'article L 111-10 le permet également lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas une implantation au-delà de la marge de recul pour des motifs tenant à l'intérêt pour la Commune de l'installation ou la construction projetée.

Les réductions de marge de recul doivent se faire dans les limites visées dans le tableau ci-dessus (1. Marges de recul).

1.4. Cas spécifique des implantations d'éoliennes

En application de la délibération prise par l'assemblée départementale le 6 mars 2017, le règlement de la voirie départementale a été complété. Voir délibération et carte jointes.

2. ACCÈS

La sécurité de l'ensemble des usagers impose que des limitations voire interdictions d'accès soient prescrites le long du réseau départemental en fonction de l'importance des voies et des trafics respectifs, à l'occasion de projet de la création de nouveaux accès ou de changements de destination des parcelles desservies.

Ces limitations d'accès selon les routes départementales sont précisées dans le tableau ci-dessus (1. Marges de recul).

Ces interdictions ou restrictions doivent impérativement figurer sur les documents graphiques, à la parcelle près et quelque soit le zonage, dès lors que la parcelle se situe en dehors des limites d'agglomération au sens de l'article R. 110-2 du code de la route.

Toutefois, ces limitations ne peuvent être considérées comme exhaustives et des choix plus restrictifs peuvent au besoin être retenus dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme si le contexte local de la voie le justifie.

2.2 Convention graphique

La convention graphique à retenir pour l'interdiction d'accès sur route départementale consiste en un trait en zigzag en bord de voie en limite du domaine public.



3. EMBLEMES RÉSERVÉS

Aucun emplacement réservé au bénéfice du Département ne peut être créé, modifié ou supprimé sans approbation préalable par délibération de la Commission Permanente du Conseil départemental.

Une pièce spécifique du document d'urbanisme doit présenter la liste des emplacements réservés repérés au plan par un numéro, leur bénéficiaire et leurs caractéristiques ou le cas échéant, les documents graphiques présentent le tableau listant les emplacements réservés avec ces précisions.

4. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Afin de ne pas pénaliser des opérations de modernisation sur place de routes départementales, les espaces boisés classés ainsi que les espaces boisés identifiés au titre de l'article L 113-1 (Code de l'Urbanisme) seront définis dans le cas général avec un recul de 2 m par rapport à la limite du domaine public routier départemental.

5. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES OU SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Afin d'assurer la compatibilité avec le document d'urbanisme des projets routiers susceptibles d'être réalisés sur le territoire communal par le Conseil départemental, il convient de viser ce type d'ouvrage dans les occupations et utilisations du sol admises.

6. AUTRES RECOMMANDATIONS

6.1. Documents utiles à l'examen du projet de document par le Conseil départemental

De manière générale et dans la mesure du possible, il convient de disposer d'un plan représentant l'ensemble du zonage sur la commune.

En annexe au projet de document d'urbanisme, il est souhaitable que soit transmis un plan synthétisant les principales évolutions urbaines avec notamment les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation et sur lequel seront reportées les limites d'agglomération au sens du code de la route.

6.2. Projet communal sur route départementale

Tout aménagement sur route départementale doit répondre à des exigences et des normes bien précises ; en tout état de cause, il doit être soumis à délibération préalable de la Commission Permanente du Conseil départemental, seule habilitée à l'autoriser.

Ces aménagements doivent être élaborés en association avec la Maison du Département - Agence technique, territorialement en charge de la gestion du domaine routier départemental.

6.3. Eaux pluviales

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité et en qualité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

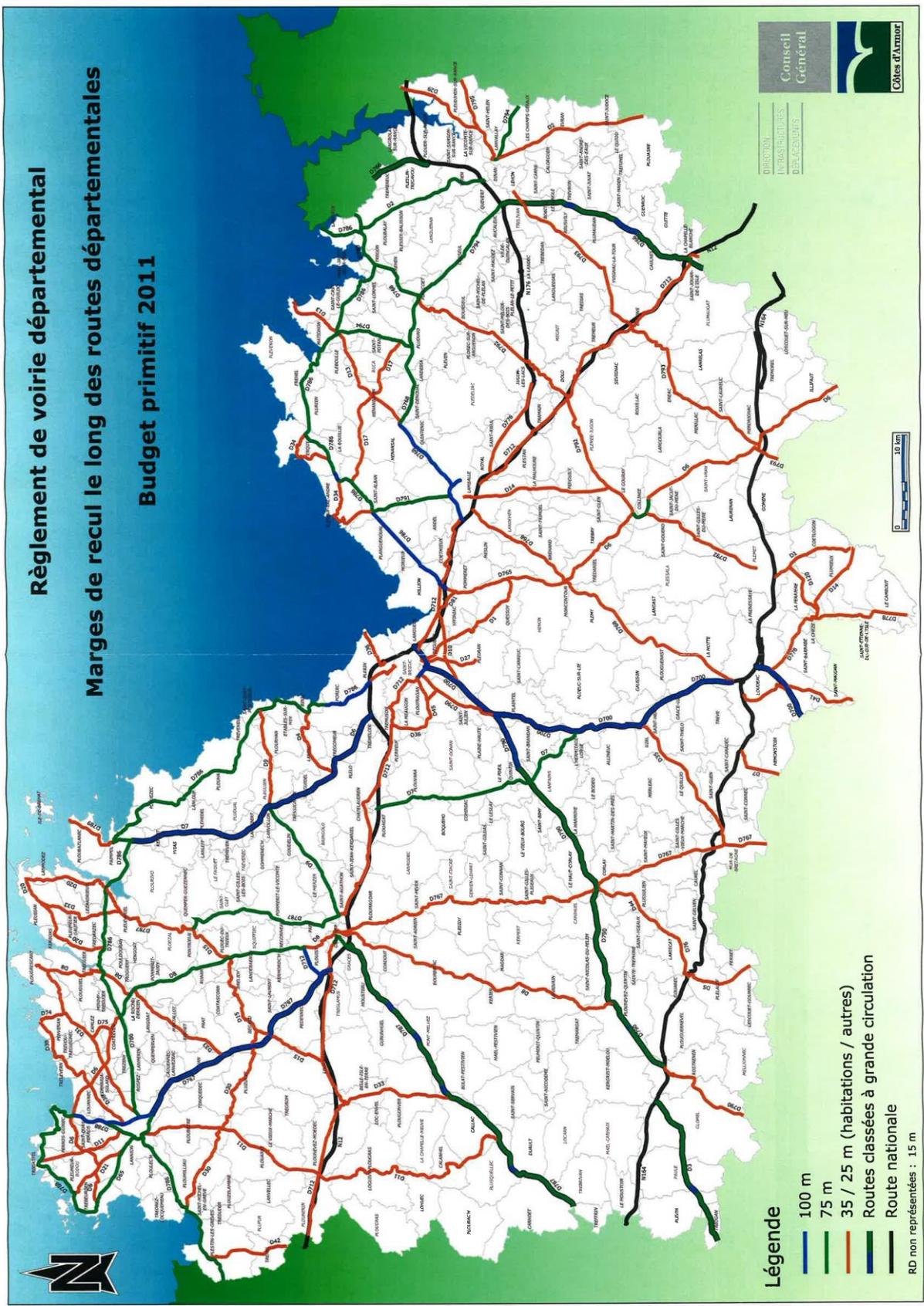
Conformément à la rubrique 2.1.5.0. de l'article R 214-1 du Code de l'Environnement (rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 ha), toute opération d'aménagement répondant à ces critères doit faire l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Celle-ci doit permettre de s'assurer que le réseau récepteur existant ne subira pas de saturation du fait d'arrivées d'eaux nouvelles (débordement sur les routes départementales). Cette étude est transmise à la Maison du Département – Agence technique. Si elle conclut à la nécessité de création d'ouvrages de rétention, ces derniers devront être implantés suivant les règles définies dans le règlement de la voirie départementale.

Dans tous les cas, l'avis du gestionnaire de la voirie doit être sollicité lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Règlement de voirie départemental

Marges de recul le long des routes départementales

Budget primitif 2011



- Légende**
- 100 m
 - 75 m
 - 35 / 25 m (habitations / autres)
 - Routes classées à grande circulation
 - Route nationale
 - RD non représentées : 15 m

ZONES D'ACTIVITES – AMELIORATION DES HABITATIONS EXISTANTES	
GRACE UZEL / SAINT HERVE	ZA du Tourlanquin
GUERLEDAN – St Guen	ZA les 2 Croix
GUERLEDAN – St Guen	PA de Guergadic
GUERLEDAN – Mur De Bretagne	PA de Toul'Houz
LE CAMBOUT	ZA du Penneret
LE HAUT CORLAY	ZA de Kerjoly
LE QUILLIO	ZA Pertuis Oizel
LOSCOUET SUR MEU	PA Gautraie est
LOUDEAC	PA du Docteur Etienne
LOUDEAC	Les Parpareux Nord
LOUDEAC	Les Parpareux Sud
LOUDEAC	ZAC de Ker d'Hervé
LOUDEAC	Parc Triskell et Synergie
MERDRIGNAC	PA de la Heronnière
MERDRIGNAC	PA de l'Hyvet
MERDRIGNAC	PA Penhoet Riant
MERDRIGNAC	Racine 1
MERDRIGNAC	Racine 2
MERDRIGNAC	Racine 3
PLEMET	Zone du Ridor
PLEMET	PA de Plémet
PLOUGUENAST	ZA de La Villeneuve
PLUMIEUX	ZA la Cohue
SAINT BARNABE	PA de Kerbusson
SAINT CARADEC	Parc d'activités de Bel Air
SAINT HERVE	PA de la Gare d'Uzel
TREMOREL	PA Gautraie ouest
TREVE	ZA de Bel Air TREVE
UZEL	PA de Berlouze

ZONES D'ACTIVITES DE MOINS DE 5 HECTARES – AMELIORATION EXTENSION ET ANNEXE AUX HABITATIONS EXISTANTES	
CORLAY	ZA du Poteau
CORLAY	ZA Park Bras
HEMONSTOIR	ZA Eugène Le Clezio
LE HAUT CORLAY	ZA la Croix
PLOUGUENAST	ZA les Pateureux
PLOUGUENAST	PA de la villeneuve
PLUSSULIEN	Croas Nevez
ST ETIENNE DU GUE DE L'ISLE	ZA ST ETIENNE
LE HAUT CORLAY	Les Marronniers
LE MENE	PA des tertres
LA MOTTE	Bel Air LA MOTTE
LE MENE	PA de la Croix Jeanne Even
LE MENE	PA de la ville-es-goupines
ILLIFAUT	PA d'Ilifaut
PLOUGUENAST-LANGAST (COMMUNE DÉLÉGUÉE DE LANGAST)	ZA du Cocantin
LA CHEZE	ZA du Grand Clos
LE MENE	PA du Ponterret
SAINT CARADEC	PA de St Caradec
UZEL	Berlouze

