

Pontivy 
Communauté

PONTIVY COMMUNAUTE
DEPARTEMENTS DU MORBIHAN ET DES COTES D'ARMOR

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DOSSIER D'APPROBATION

REGLEMENT ECRIT

Pièce 4.2

Identification du document (G2C)

| Élément | |
|-------------------|---|
| Titre du document | règlement écrit –PLUi de Pontivy Communauté |
| Nom du fichier | PC_reglement_ecrit |
| Version | 22/03/2021 |
| Rédacteur | AFAL – CBI - MPR |
| Vérificateur | SEC - ANO |
| Chef d'agence | SEC |

SOMMAIRE

| | |
|---|-----|
| TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES | 4 |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 19 |
| CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA | 20 |
| CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB | 30 |
| CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI | 40 |
| CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE | 49 |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 57 |
| CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB | 58 |
| CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI | 68 |
| CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE | 76 |
| CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUB | 84 |
| TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE | 89 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A | 90 |
| TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE | 105 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N | 106 |
| ANNEXES | 120 |
| ANNEXE 1 : NORMES DE STATIONNEMENT | 122 |
| ANNEXE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES | 126 |
| ANNEXE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE IDENTIFIES EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME | 127 |
| ANNEXE 4 : LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE | 128 |
| ANNEXE 5 : LISTE DES ESSENCES LOCALES | 129 |
| ANNEXE 6 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE RADON | 131 |

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes « Pontivy Communauté ».

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

a - Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent notamment applicables les articles :

R 111-2 : 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 ;

R 111-4 : 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 ;

R 111-25 : 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.

R 111-26 : 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 ;

R 111-27 : 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. (A noter que le R 111-27 n'est pas applicable en SPR).

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

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe du dossier de PLUi et notamment le Site Patrimonial Remarquable de Pontivy (ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- Les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, et la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- L'ordonnance du 3 juin 2004 et décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatifs à l'évaluation de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement

- Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie ;
- Les dispositions de la loi n° 2006-872 portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, loi relative au logement opposable du 5 mars 2007 et loi n° 2007-290 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 ;
- La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 dite de modernisation de l'économie modifiant le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale ;
- Les dispositions de la loi « Grenelle » n° 2009-967 du 3 août 2009 et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- Les dispositions de la loi « ALUR » du 27 mars 2014 (et ses décrets d'application),
- Les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- Les règles d'urbanisme des lotissements dans un délai limité à 10 ans,
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Départemental en date du 11/09/1992, en application des dispositions des articles L 142-3 et R 142-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT

Le territoire couvert par le P.L.U.i. est divisé en zones.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

| |
|--|
| UA : Zone urbaine mixte correspondant au centre-bourg/centre-ville ancien |
| UB : Zone urbaine à vocation principale d'habitat (sous forme d'extensions récentes) |
| UE : Zone urbaine à vocation d'équipements |
| Ula : Secteur à vocation économique correspondant aux pôles d'activité d'intérêt SCoT et aux zones d'activités de proximité |
| Ulsr : Secteur à vocation économique à requalifier |
| Ulk : Secteur à vocation économique et d'équipements en lien avec la santé |

| |
|--|
| Uiz1 : Secteur à vocation économique correspondant aux Zones d'Implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux (pôle aggloméré de Pontivy) |
| Uiz2 : Secteur à vocation économique correspondant aux Zones d'Implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux (communes hors pôle aggloméré) |
| Ult : Secteur destiné aux activités secondaires et tertiaires de Porh Rousse (Pontivy) |

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

| |
|--|
| 1AUB : Zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat |
| 2AUB : Zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat |
| 1AUE : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipements |
| 1AUla : Secteur à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques (pôles d'activité d'intérêt SCoT et zones d'activités de proximité) |
| 1AUiz1 : Secteur à urbaniser à court terme à vocation économique correspondant aux Zones d'Implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux (pôle aggloméré de Pontivy) |
| 1AUiz2 : Secteur à urbaniser à court terme à vocation économique correspondant aux Zones d'Implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux (communes hors pôle aggloméré) |

c. Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Liste des secteurs :

| |
|--|
| Aa : Secteur agricole exploité ou exploitable par une activité agricole |
| Ab : Secteur agricole inconstructible soit pour des raisons d'intérêt écologique ou paysager soit pour des raisons de proximité avec des activités économiques. |
| Ah : STECAL habitat en contexte agricole |
| Agv : STECAL destiné à l'accueil des gens du voyage en contexte agricole |
| Ai : STECAL économie (activités économiques diffuses en contexte agricole) |
| Al : STECAL loisirs, tourisme et équipements en contexte agricole |

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

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

Liste des secteurs :

| |
|---|
| Na : Secteur à vocation naturelle et forestière |
| Nb : Secteur correspondant aux zones naturelles protégées inconstructibles en raison de sensibilités écologique, paysagère ou de risques |
| Nd : STECAL à vocation d'accueil de constructions et installations liées à la gestion des déchets |
| Ne : STECAL à vocation d'activités médicales en contexte naturel |
| Nf : Secteur forestier soumis à plan de gestion |
| Ni : STECAL loisirs, tourisme et équipements en contexte naturel |
| Nj : STECAL d'activités économiques diffuses en contexte naturel |
| Nt : STECAL à vocation touristique et événementielle en contexte naturel |
| No : STECAL à vocation d'installation de panneaux photovoltaïques |

A chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant au présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles décomposé en trois thématiques :

- **Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités**
- **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :**
 - > Volumétrie et implantation des constructions,
 - > Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
 - > Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
 - > Stationnement
- **Équipements et réseaux (dessertes par les voies publiques ou privées, desserte par les réseaux)**

ARTICLE 4 : PRESCRIPTIONS ET INFORMATIONS SE SUPERPOSANT AUX ZONES DU PLUi

Le document graphique fait en outre apparaître des prescriptions se rajoutant au règlement des zones :

- **Les espaces boisés classés** (bois, forêts et parcs à conserver, à protéger ou à créer) en application 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.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf en cas d'entretien courant.
Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en Espace Boisé Classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
Sont admis les aménagements légers (liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information...), sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas compromettre la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé.
- être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public.

- **Les éléments du paysage et du patrimoine bâti à protéger** au titre de l'article L 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme (haies, réseaux de haies, plantations d'alignement, arbres isolés, parcs et jardins, murs de qualité, patrimoine bâti d'intérêt, etc.).

Tout élément du patrimoine repéré au document graphique au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme fait l'objet de la réglementation suivante :

- La réhabilitation d'un élément du patrimoine doit se faire avec le souci de maintenir ou de rétablir les dispositions d'origine propres aux caractéristiques architecturales qui ont prévalu lors de son édification.
- La démolition d'un élément repéré est interdite, sauf si c'est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'élément.

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme « d'espace vert protégé » ou « d'arbre isolé remarquable » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc à la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres ;
 - Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'espace vert à protéger ou d'arbre isolé remarquable est autorisé, pour des raisons phytosanitaires et de sécurité.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article R.151-34-4 du Code de l'Urbanisme.
 - **Les périmètres de centralité** définis par l'orientation n°4.1.a du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays de Pontivy.
 - **Les linéaires commerciaux** en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme
 - **Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation** en application des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme.
 - **Les bâtiments susceptibles de changer de destination** au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il est rappelé qu'un permis de construire/déclaration préalable déposé pour un changement de destination du bâtiment existant ne pourra être accordé :
 - En zone agricole (A), à l'exception des secteurs Ah et Ai, qu'après avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
 - En zone naturelle (N), à l'exception du secteur Ni qu'après avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).
 - **Les zones humides et zones humides remarquables** dont les dispositions réglementaires sont détaillées en annexe 2 du présent règlement.
 - **Les zones inondables des Atlas des Zones Inondables** dont les dispositions réglementaires sont détaillées à chaque chapitre du règlement écrit
 - **Les secteurs concernés par des carrières en activité** en application de l'art. R.151-34-2 du code de l'urbanisme

Le document graphique fait également apparaître des informations :

- **Le site patrimonial remarquable de Pontivy** (ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine-AVAP) dont les dispositions viennent compléter ou se substituer à celles du présent règlement.
- **Les zones inondables des Plans de Prévention des Risques Inondation du Blavet et de l'Oust** dont les dispositions viennent compléter celles du présent règlement.

ARTICLE 5 : AUTRES RISQUES

Risque radon :

Les communes de Pontivy, Le Sourn, Malguénac, St Aignan, Silfiac, Ste Brigitte, Séglien et Guern sont classées en catégorie 3 au niveau du risque radon correspondant à une probabilité moyenne ou forte de présence de radon.

Les autres communes sont situées en zone de potentiel de catégorie 1 correspondant à une probabilité faible de présence radon.

A ce titre, l'annexe 6 du présent règlement indique quelques informations à prendre en compte dans les projets d'aménagement et de construction.

Risque sismique :

Dans les zones de sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les 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 catégorie IV (article R563-5 code de l'environnement)

Risque d'inondation :

Le territoire de Pontivy Communauté est également concerné par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire Bretagne 2016-2021. Ce dernier constitue le document de planification de référence en matière de gestion des risques d'inondation sur l'ensemble du bassin Loire Bretagne. Il comprend différentes dispositions applicables aux documents d'urbanisme :

Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

*"Les documents d'urbanisme dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016 et les PPR approuvés après l'approbation du PGRI, prennent dans leur champ de compétence les dispositions permettant de **préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle**".*

En application de cette disposition, les zones non urbanisées identifiées comme étant inondables par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou par un atlas des zones inondables font l'objet d'un principe strict d'inconstructibilité à l'exception de certains cas particuliers exposés ci-après.

« Par exception, dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, selon les conditions locales, dans des limites strictes et selon des prescriptions définies par les documents d'urbanisme ou les PPR visant notamment à préserver la sécurité des personnes

- *les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;*
- *les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;*
- *les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ;*
- *les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;*
- *les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;*
- *les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau ;*
- *les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.*

Dans les secteurs exposés à des risques très forts, notamment là où l'alerte et l'évacuation des personnes ne peuvent être assurées aisément, ces éventuelles dérogations doivent être examinées avec la plus grande rigueur ».

Disposition 1-2 : Préservation des zones d'expansion des crues

En application de cette disposition, est interdite, hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations ou équipements existants, la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai dans les zones inondables, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une submersion marine sans en compenser les effets.

« Pour l'application de cette disposition, sont considérés comme digue, les ouvrages réalisés avec pour objectif de préserver des inondations les terrains plus bas que leur crête, situés à leur arrière ».

« En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires ;
- les régallages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1-1.

Les mouvements de terre cités précédemment, selon leur importance, restent soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau, en application des articles R. 214-1 et suivants du Code de l'environnement, voire, le cas échéant, à la législation relative aux installations classées, aux sites ou à l'urbanisme ».

ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 7 : DEROGATIONS

En application des dispositions de l'article L.152-4 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 P.L.U. pour permettre :

- 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
- 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
- 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 président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

En application des dispositions de l'article L.152-5 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente 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 :

- La mise en œuvre d'une **isolation en saillie des façades** des constructions existantes,
- La mise en œuvre d'une **isolation par surélévation des toitures** des constructions existantes,
- 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.

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques,
- Aux immeubles protégés au titre des abords
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
- Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 : 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 pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit, transformateurs électriques, ouvrages techniques nécessaires au service d'eau potable ou d'assainissement collectif,...)
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, calvaires, silos...

ARTICLE 9 : AUTRES LEGISLATIONS

Les règles du P.L.U.i s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- Les sites archéologiques régis par le Code du patrimoine.

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :

- les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bretagne

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

- **Le permis de démolir**

Conformément à 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 le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- 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.

- **Dispositions spécifiques liées aux ICPE**

Dans les zones où sont repérés des établissements classés ICPE susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

- **Les règles de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers** en application de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, ainsi que tout changement de destination ayant pour effet de constituer une nouvelle surface à usage d'habitation, doivent respecter une distance d'éloignement vis-à-vis des bâtiments agricoles existants. Cette distance est celle imposée par des dispositions législatives ou réglementaires (règlement sanitaire départemental), à l'implantation ou à l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers.

- **La réglementation relative aux espèces protégées** (articles L.411-1 et L.411-2 ainsi que les articles R.411-1 à R.411-14 du code de l'environnement) :

L'article L.411-1 du code de l'environnement prévoit un régime de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvage dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

A ce titre, tout projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation environnementale doit être conçu de manière à ne pas porter atteintes aux espèces de faune et de flore sauvage protégées. Il est notamment interdit de les détruire, capturer, transporter, perturber intentionnellement ou de les commercialiser. Ces interdictions peuvent concerner également les habitats des espèces protégées pour lesquels la réglementation peut prévoir des interdictions de destruction, de dégradation et d'altération.

Une dérogation à ces interdictions est obligatoire lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement du cycle biologique de ces espèces. Cette dérogation doit respecter les conditions prévues à l'article L411-2 du code de l'environnement.

ARTICLE 10 : CLOTURES

Par délibération, les communes peuvent décider de soumettre les travaux d'édification de clôture à déclaration préalable sur leur territoire.

La réglementation relative à l'édification de clôtures est mentionnée à l'article 7 de chacune des zones. Le long des routes départementales, l'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

ARTICLE 11 : LOTISSEMENTS

L'ensemble des règles du présent règlement est applicable à chaque terrain issu d'une opération d'ensemble : il n'est pas fait application du 3e alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

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 en vigueur qui s'applique.

ARTICLE 12 : RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT A L'IDENTIQUE

Conformément à l'article L 111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels d'inondation en dispose autrement.

ARTICLE 13 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de «second rideau».

En application de l'article L 111-6 et suivants du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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 75 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 75 m de part et d'autre des routes visées à l'article L141-19 du code de l'urbanisme.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

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

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

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 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.

ARTICLE 14 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DEFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les destinations et sous-destinations mentionnées ci-dessous sont celles retenues par le règlement écrit pour l'application de ses dispositions.

Article R.151-27 du code de l'urbanisme :

« Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Article R.151-28 du code de l'urbanisme :

« Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : 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° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition »

Destination « exploitation agricole et forestière » :

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

Destination « habitation » :

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

Destination « commerce et activité de service » :

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

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

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

Destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » :

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

ARTICLE 15 : LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

(SELON LE DECRET N°2015-1783 DU 28/11/2015)

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

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

Construction existante

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

Les installations ne sont pas des constructions mais des espaces dans lesquels l'Homme ne peut pas rentrer, vivre ou exercer une activité.

Emprise au sol

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

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

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

Limites séparatives

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

Voies ou emprises publiques

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

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

ARTICLE 16 : LEXIQUE COMPLEMENTAIRE

Installations : Ensemble d'aménagements, d'objets, d'appareils ou d'éléments mis en place en vue d'un usage spécifique et susceptibles d'être déplacés ou démontés.

Précisions sur les hauteurs :

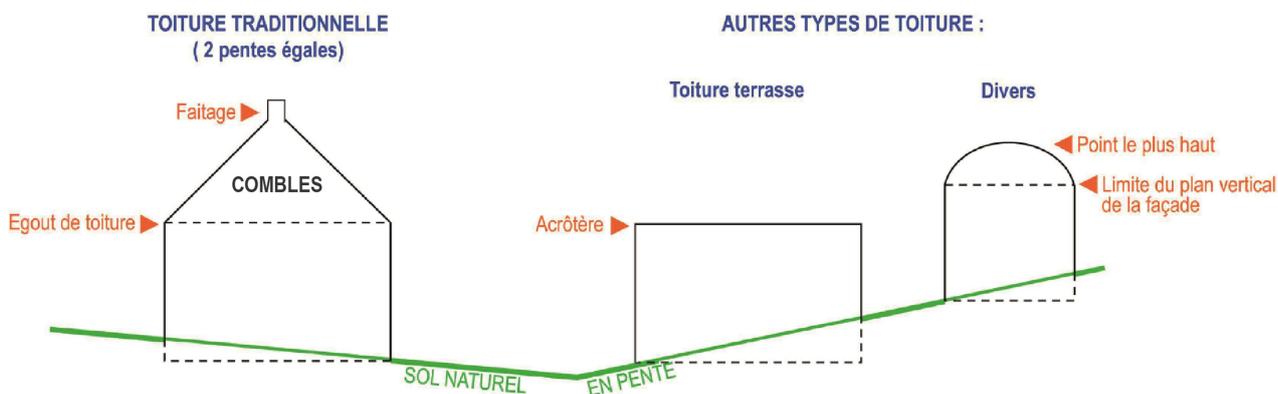
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, en tout point de la construction.

Égout du toit : l'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Faitage : le faitage est l'ouvrage qui permet de joindre les versants d'une toiture. Il constitue le point le plus haut d'une construction.

Acrotère : Rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie, en périphérie d'une toiture terrasse.

Comble : Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.



Précisions sur la création architecturale :

Les constructions d'expression traditionnelle correspondent à une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine mixte correspondant au centre-bourg/centre-ville ancien.

Rappels :

- 1- Les secteurs identifiés comme « zone humide » ou « zone humide remarquable » au règlement graphique sont soumis aux dispositions applicables aux zones humides mentionnées en annexe du présent règlement.
- 2- Les secteurs concernés par les zones inondables des Plans de Prévention des Risques Inondation du Blavet et de l'Oust, reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du PPRI. Sur l'ensemble de ces secteurs, il convient de respecter les dispositions du PPRI applicable, qui se superpose au règlement du présent PLUi. Dans l'hypothèse de règles contradictoires, la règle la plus contraignante s'impose au projet.
- 3- Dans les secteurs concernés par les zones inondables des Atlas des Zones Inondables, reportés sur le règlement graphique, sont interdits les constructions principales neuves, les clôtures et annexes qui font obstacles au libre écoulement de l'eau, les affouillements et exhaussement de sol, les reconstructions après sinistres liés aux inondation(s), sauf pour les annexes et les clôtures.
- 4- Les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable de Pontivy (ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du SPR. Ces dispositions viennent compléter ou se substituer à celles du présent règlement.
- 5- Les opérations d'ensemble (ex : lotissements, opérations groupées), constructions, aménagements, installations, occupations du sol, doivent être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » définies dans le PLUi.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V(x) : sous-destinations autorisées sous conditions

| UA | |
|---|------------------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | |
| Exploitation agricole | V⁽¹⁾ |
| Exploitation forestière | X |
| <p>V(1) sont autorisées uniquement l'extension et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage, - de respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement sanitaire départemental. | |
| HABITATION | |
| Logement | V |
| Hébergement | V |
| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE | |
| Artisanat et commerce de détail | V⁽¹⁾ |
| Restauration | V |
| Commerce de gros | V⁽²⁾ |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | V⁽¹⁾ |
| Hébergement hôtelier et touristique | V |
| Cinéma | V |
| <p>V(1) <u>Uniquement dans les secteurs identifiés comme « périmètre de centralité »</u> au règlement graphique, sont autorisées les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sans limite de surface.</p> <p><u>Dans les secteurs non identifiés comme « périmètre de centralité »</u> au règlement graphique sont autorisées les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » exclusivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en lien avec une activité de tourisme présente sur place, • en lien avec la mécanique et l'automobile (ex : distribution de carburant, concessionnaire automobile, garage, motocycles, motoculture...), • dans le cadre du maintien et de l'extension des commerces existants à la date d'approbation du PLUi. <p>V(2) sont autorisés uniquement les extensions des bâtiments existants, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.</p> | |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | V |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | V |

| | |
|---|------------------|
| Salles d'art et de spectacles | V |
| Équipements sportifs | V |
| Autres équipements recevant du public | V |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | |
| Industrie | V ⁽¹⁾ |
| Entrepôt | V ⁽¹⁾ |
| Bureau | V |
| Centre de congrès et d'exposition | V ⁽²⁾ |
| V(1) sont autorisées uniquement les extensions et mises aux normes des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage. | |
| V(2) sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat. | |

ARTICLE UA-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits les **usages et activités** suivants :

- le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, sauf pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves
- les carrières et autres extractions de matériaux
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- les affouillements et exhaussement de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone et autres que ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrage d'intérêt général
- les terrains de camping
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans des bâtiments clos et couverts présents sur l'unité foncière constituant la résidence de l'utilisateur
- la construction d'annexes avant la construction principale

ARTICLE UA-3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1- Le long des voies repérées au règlement graphique comme « linéaires commerciaux » en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme :

- Pour les commerces existants à la date d'approbation du présent PLUi, le changement de destination :
 - Cas n°1 (commune de Pontivy) : est autorisé uniquement vers les sous-destinations « restauration » ou « artisanat et commerce de détail ».
 - Cas n°2 (communes de Kergrist, Pleugriffet et Cléguérec) : est interdit vers la destination « habitation ».

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 a minima en rez-de-chaussée

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA-4. IMPLANTATION, HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

1 – Implantation des constructions en bordure de voies et emprises publiques ou privées

1- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques (ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par un mur de clôture et respecte la typologie urbaine existante.

2- Des implantations autres que celles prévues au 1- sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque l'ordonnancement des constructions, le long de certaines voies (publiques ou privées) et emprises publiques, marque le caractère patrimonial de la rue, alors, le respect de cet ordonnancement pourra être imposé pour l'implantation de toute construction nouvelle ainsi que pour l'extension des constructions existantes.
- Si la configuration de la parcelle et ses conditions d'accès (notamment en cas de parcelle en second rang) ne permettent pas de respecter les règles d'implantation précitées, une implantation alternative peut être permise.
- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise
- Dans un objectif de limitation des nuisances et des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

3- Une implantation différente des règles précitées pourra être imposée dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

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

5- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

6- Un recul minimum de 5 mètres depuis les berges des cours d'eau est exigé pour les nouvelles constructions.

2– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative et au minimum à une distance de 2 mètres par rapport aux autres limites que la construction ne jouxte pas. Toutefois, pour des raisons architecturales et d'unité d'aspect, l'implantation d'une limite séparative à l'autre pourra être exigée.

2- Des implantations autres que celles prévues au 1- sont possibles dans les cas suivants :

- pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.
- en cas d'extension d'une construction existante dont l'implantation diffère des règles précitées.
- afin de permettre l'isolation énergétique de la construction (isolation par l'extérieur par exemple).
- dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Non réglementé

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les nouvelles constructions, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

1- Hauteurs maximales :

Pour les constructions à vocation d'habitation :

Sur la commune de Pontivy, les constructions ne dépasseront pas le niveau RDC+2+combles ou RDC+3.

Sur les autres communes de Pontivy Communauté, les constructions ne dépasseront pas le niveau RDC+1+combles ou RDC+2.

Pour les autres destinations :

Sur la commune de Pontivy, les constructions ne dépasseront pas 9 mètres à l'égout du toit ou 13 mètres au point le plus haut.

Sur les autres communes de Pontivy Communauté, les constructions ne dépasseront pas 9 mètres à l'égout du toit ou 12 mètres au point le plus haut.

- 2- Une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines, selon la topographie du terrain et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- 3- Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
 - aux extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

ARTICLE UA-5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

OBJECTIFS GENERAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment en entrée de bourg et aux abords des espaces publics.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- l'insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables...)

LA VOLUMETRIE

Les volumes des constructions doivent être simples. Les proportions des constructions nouvelles d'expression traditionnelle doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

FAÇADE ET TOITURE

Toitures :

Les toitures doivent, par leur forme, leurs matériaux et leur couleur, faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative en harmonie avec les constructions voisines et l'environnement immédiat.

Dans le cas de construction d'expression traditionnelle, l'usage de matériaux présentant la forme, la teinte et l'aspect de l'ardoise est obligatoire et les formes et les pentes des toitures en ardoises seront respectées (pente proche de 45°).

L'insertion des installations techniques (matériels de ventilation et climatisation, paraboles, dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc.) situées en toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter leur impact visuel depuis le domaine public.

Façades et ouvertures :

Il doit être recherché une intégration harmonieuse de toutes les façades (traitement, matériaux, couleurs et ouvertures) avec le paysage urbain et naturel environnant (y compris pour les extensions et annexes accolées ou proches du bâtiment principal).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits est interdit.

Les façades seront :

- soit en pierres,
- soit en bois naturel ou en bois de couleur naturelle ou de couleur claire de manière prédominante (apposée sur plus de 50% de la surface des murs),
- soit en maçonnerie enduite de couleurs claires de manière prédominante (apposées sur plus de 50% de la surface des murs).

Les pignons pourront être recouverts d'un bardage ardoise uniquement en partie supérieure (de l'égout du toit jusqu'au point le plus haut de la façade)

Pour les constructions d'expression traditionnelle en façade sur rue, et à l'exception des portes de garages ou portes charrières, les ouvertures devront respecter un format plus haut que large. Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

Une insertion discrète et harmonieuse des ouvertures sur toitures avec l'aspect général des constructions devra être mise en œuvre. Les châssis de toiture devront être encastrés.

Pour les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation, extension de constructions existantes :

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation ou extension de constructions existantes doivent respecter une intégration harmonieuse à la construction principale qui ne doit pas être dénaturée.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions, et notamment d'isolation par l'extérieur, sont permis dans la mesure où le choix des matériaux et des couleurs est effectué en harmonie avec la construction d'origine.

Dans le cas de travaux de restauration, réhabilitation et rénovation portant sur du bâti ancien, les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine. L'architecture et la volumétrie du bâti ancien ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées. La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle devra être recherchée. A ce titre, la conservation ou la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de la création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète. Les panneaux photovoltaïques et solaires doivent être implantés en toiture.

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra tendre vers une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales. A ce titre, tout projet devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été).

La création d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est recommandée. Les eaux de pluies peuvent ainsi être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

ARTICLE UA-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET ECO-AMENAGEABLES

Non réglementé

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les projets doivent obligatoirement intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes d'essences locales, ou à défaut de prévoir la plantation d'essences locales variées (cf annexe n°5).

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols.

SITES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES (ARTICLE L.151-23)

Les éléments de paysage, 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) repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

CLOTURES

Matériaux :

Les clôtures doivent, par leur forme, leur teinte et les matériaux utilisés, s'accorder harmonieusement avec l'aspect de la construction principale ainsi qu'avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les types de clôtures suivants sont interdits :

- les plaques de béton moulé ajourées ou non
- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- les grillages sans accompagnement végétal
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives
- les toiles ou films plastiques
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, ...)

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.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale autorisée sera fonction de l'environnement bâti, notamment de l'alignement des façades, de la composition des constructions voisines déjà existantes sans pouvoir dépasser 2 mètres.

ARTICLE UA-7. STATIONNEMENT

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

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe 1 du présent règlement.

2- Lors de travaux de changement de destination ou de restauration de logements existants, aucune place de stationnement nouvelle ne sera imposée.

3- 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 situé en zone U ou AU,
- soit justifier d'une concession de longue durée de minimum 10 ans dans un parc de stationnement public ou bien de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement situés sur un autre terrain distant de moins de 300 mètres.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

2- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

3- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

4- Sauf stipulations contraires figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux, hors secteurs urbanisés, sont limités sur les routes départementales. 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 ou des accotements. Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. 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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

VOIRIE

1- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

2- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 mètres de largeur au minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions de sécurité le permettent.

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA-10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

2- Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

1- Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis avec l'accord du gestionnaire sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4- Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

5- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

1- Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

2- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

3- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4- Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - 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. Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débordeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

6- La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

7- Tout projet futur devra respecter les dispositions du zonage/règlement des eaux pluviales.

RESEAUX SOUPLES

1- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3- Les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée dans le cadre de la création d'une voirie nouvelle.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1- Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux extensions urbaines récentes.

Rappels :

- 1- Les secteurs identifiés comme « zone humide » ou « zone humide remarquable » au règlement graphique sont soumis aux dispositions applicables aux zones humides mentionnées en annexe du présent règlement.
- 2- Les secteurs concernés par les zones inondables des Plans de Prévention des Risques Inondation du Blavet et de l'Oust, reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du PPRI. Sur l'ensemble de ces secteurs, il convient de respecter les dispositions du PPRI applicable, qui se superpose au règlement du présent PLUi. Dans l'hypothèse de règles contradictoires, la règle la plus contraignante s'impose au projet.
- 3- Dans les secteurs concernés par les zones inondables des Atlas des Zones Inondables, reportés sur le règlement graphique, sont interdits les constructions principales neuves, les clôtures et annexes qui font obstacles au libre écoulement de l'eau, les affouillements et exhaussement de sol, les reconstructions après sinistres liés aux inondation(s),sauf pour les annexes et les clôtures.
- 4- Les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable de Pontivy (ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du SPR. Ces dispositions viennent compléter ou se substituer à celles du présent règlement.
- 5- Les opérations d'ensemble (ex : lotissements, opérations groupées), constructions, aménagements, installations, occupations du sol, doivent être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » définies dans le PLUi.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB-1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

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

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V(x) : sous-destinations autorisées sous conditions

| | UB |
|--|------------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | |
| Exploitation agricole | V ⁽¹⁾ |
| Exploitation forestière | X |
| <p>V(1) sont autorisées uniquement l'extension et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage, - de respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement sanitaire départemental. | |
| HABITATION | |
| Logement | V |
| Hébergement | V |
| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE | |
| Artisanat et commerce de détail | V ⁽¹⁾ |
| Restauration | V |
| Commerce de gros | V ⁽²⁾ |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | V ⁽¹⁾ |
| Hébergement hôtelier et touristique | V |
| Cinéma | V |
| <p>V(1) <u>Uniquement dans les secteurs identifiés comme « périmètre de centralité »</u> au règlement graphique, sont autorisées les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sans limite de surface.</p> <p><u>Dans les secteurs non identifiés comme « périmètre de centralité »</u> au règlement graphique sont autorisées les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » exclusivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en lien avec une activité de tourisme présente sur place, • en lien avec la mécanique et l'automobile (ex : distribution de carburant, concessionnaire automobile, garage, motocycles, motoculture...), • dans le cadre du maintien et de l'extension des commerces existants à la date d'approbation du PLUi. <p>V(2) sont autorisées uniquement les extensions des bâtiments existants, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.</p> | |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | V |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | V |
| Salles d'art et de spectacles | V |

| | |
|---|------------------|
| Équipements sportifs | V |
| Autres équipements recevant du public | V |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | |
| Industrie | V ⁽¹⁾ |
| Entrepôt | V ⁽¹⁾ |
| Bureau | V |
| Centre de congrès et d'exposition | V ⁽²⁾ |
| <p>V(1) sont autorisées uniquement les extensions et mises aux normes des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</p> <p>V(2) sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat.</p> | |

ARTICLE UB-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits les **usages et activités** suivants :

- le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, sauf pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves
- les carrières et autres extractions de matériaux
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- les affouillements et exhaussement de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone et autres que ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrage d'intérêt général
- les terrains de camping
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans des bâtiments clos et couverts présents sur l'unité foncière constituant la résidence de l'utilisateur
- la construction d'annexes avant la construction principale

ARTICLE UB-3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB-4. IMPLANTATION, HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions en bordure de voies et emprises publiques ou privées

1- L'implantation des constructions est libre.

2- Une implantation pourra être imposée dans les cas suivants :

- si l'ordonnancement des constructions, le long de certaines voies (publiques ou privées) et emprises publiques, marque le caractère patrimonial de la rue, le respect de cet ordonnancement pourra être imposé pour l'implantation de toute construction nouvelle ainsi que pour l'extension des constructions existantes,
- dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme,
- dans un objectif de limitation des nuisances et des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques,
- afin de respecter les marges de recul imposées le long des voies du domaine public identifiées au règlement graphique,

3 – Dans les marges de recul imposées aux abords des routes départementales, seules sont autorisées les plantations et aires de stationnement. Le stockage de matériaux est interdit.

4-Un recul minimum de 5 mètres depuis les berges des cours d'eau est exigé pour les nouvelles constructions.

2– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 2 mètres.

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

2- Des implantations autres que celles prévues au 1- sont possibles dans les cas suivants :

- pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.
- en cas d'extension d'une construction existante dont l'implantation diffère des règles précitées.
- afin de permettre l'isolation énergétique de la construction (isolation par l'extérieur par exemple)
- dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif de limitation des nuisances et des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

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

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

EMPRISE AU SOL

Non réglementé

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les nouvelles constructions, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

1- Hauteurs maximales :

Pour les constructions à vocation d'habitation :

Sur la commune de Pontivy, les constructions ne dépasseront pas le niveau RDC+2+combles ou RDC+3.

Sur les autres communes de Pontivy Communauté, les constructions ne dépasseront pas le niveau RDC+1+combles ou RDC+2.

Pour les autres destinations :

| Point de référence | Plan vertical de la façade ou égout de toiture | Au faîtage ou au point le plus haut ou à l'acrotère |
|--------------------|--|---|
| Hauteur maximale | 9 mètres | 12 mètres |

2- Une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines, selon la topographie du terrain et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

3- Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

ARTICLE UB-5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

OBJECTIFS GENERAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment en entrée de bourg et aux abords des espaces publics.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- l'insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables...)

LA VOLUMETRIE

Les volumes des constructions doivent être simples.

Les proportions des constructions nouvelles d'expression traditionnelle doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

FAÇADE ET TOITURE

Toitures :

Les toitures doivent, par leur forme, leurs matériaux et leur couleur, faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative en harmonie avec les constructions voisines et l'environnement immédiat.

Dans le cas de construction d'expression traditionnelle, l'usage de matériaux présentant la forme, la teinte et l'aspect de l'ardoise est obligatoire et les formes et les pentes des toitures en ardoises seront respectées (pente proche de 45°).

L'insertion des installations techniques (matériels de ventilation et climatisation, paraboles, dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc) situées en toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter leur impact visuel depuis le domaine public.

Façades et ouvertures :

Il doit être recherché une intégration harmonieuse de toutes les façades (traitement, matériaux, couleurs et ouvertures) avec le paysage urbain et naturel environnant (y compris pour les extensions et annexes).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits est interdit.

Les façades seront :

- soit en pierres,
- soit en bois naturel ou en bois de couleur naturelle ou de couleur claire de manière prédominante (apposée sur plus de 50% de la surface des murs),
- soit en maçonnerie enduite de couleurs claires de manière prédominante (apposées sur plus de 50% de la surface des murs).

Les pignons pourront être recouverts d'un bardage ardoise uniquement en partie supérieure (de l'égout du toit jusqu'au point le plus haut de la façade).

L'usage de teintes sombres est permis seulement pour de petites surfaces représentant moins de la moitié de la façade ou pour souligner des détails architecturaux.

Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

Une insertion discrète et harmonieuse des ouvertures sur toitures avec l'aspect général des constructions devra être mise en œuvre. Les châssis de toiture devront être encastrés.

Pour les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation, extension de constructions existantes :

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation ou extension de constructions existantes doivent respecter une intégration harmonieuse à la construction principale qui ne doit pas être dénaturée.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions, et notamment d'isolation par l'extérieur, sont permis dans la mesure où le choix des matériaux et des couleurs est effectué en harmonie avec la construction d'origine.

Dans le cas de travaux de restauration, réhabilitation et rénovation portant sur du bâti ancien, les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine. L'architecture et la volumétrie du bâti ancien ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées. La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle devra être recherchée. A ce titre, la conservation ou la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de la création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète. Les panneaux photovoltaïques et solaires doivent être implantés en toiture.

PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER A PROTEGER

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra tendre vers une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales. A ce titre, tout projet devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été).

La création d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est recommandée. Les eaux de pluie peuvent ainsi être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

ARTICLE UB-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET ECO-AMENAGEABLES

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un coefficient de 20% (20 pour cent) minimum d'espaces non imperméabilisés/espaces verts est imposé par unité foncière.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les projets doivent obligatoirement intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes d'essences locales, ou à défaut de prévoir la plantation d'essences locales variées (cf annexe n°5).

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

SITES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES (ARTICLE L.151-23)

Les éléments de paysage, 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) repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

CLOTURES

Matériaux :

Les clôtures doivent, par leur forme, leur teinte et les matériaux utilisés, s'accorder harmonieusement avec l'aspect de la construction principale ainsi qu'avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les types de clôtures suivants sont interdits :

- les plaques de béton moulé ajourées ou non
- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- les grillages sans accompagnement végétal
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives

- les toiles ou films plastiques
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, ...)

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.

Hauteur maximale :

- clôture sur voie et emprise publique : 1,50 mètre.
- clôture en limite séparative : 2 mètres.

ARTICLE UB-7. STATIONNEMENT

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

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe 1 du présent règlement.

2- 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 situé en zone U ou AU,
- soit justifier d'une concession de longue durée de minimum 10 ans dans un parc de stationnement public ou bien de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement situés sur un autre terrain distant de moins de 300 mètres.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

2- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

3- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

4- Sauf stipulations contraires figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux, hors secteurs urbanisés, sont limités sur les routes départementales. 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 ou des accotements. Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. 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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

VOIRIE

1- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

2- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 mètres de largeur au minimum. Toutefois, cette largeur peut-être réduite si les conditions de sécurité le permettent.

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UB-9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

2- Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

1- Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis avec l'accord du gestionnaire sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4- Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

5- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

1- Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

2- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

3- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4- Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - 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. Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débordeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

6- La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

7- Tout projet futur devra respecter les dispositions du zonage/règlement des eaux pluviales.

RESEAUX SOUPLES

1- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3- Les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée dans le cadre de la création d'une voirie nouvelle.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1- Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Il s'agit de la zone urbanisée destinée à accueillir des activités économiques.

La zone UI comprend différents secteurs :

- **Ula** : secteur à vocation économique correspondant aux pôles d'activités "d'intérêt SCoT" et aux zones d'activités de proximité
- **Ulk** : secteur à vocation économique et d'équipements en lien avec la santé
- **Ulsr** : secteur à vocation économique à requalifier
- **Ulz1** : secteur à vocation économique correspondant aux Zones d'Implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux (pôle aggloméré de Pontivy)
- **Ulz2** : secteur à vocation économique correspondant aux Zones d'Implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux (communes hors pôle aggloméré)
- **Ult** : secteur destiné aux activités secondaires et tertiaires de Porh Rousse (Pontivy)

Rappels :

- 1- Les secteurs identifiés comme « zone humide » ou « zone humide remarquable » au règlement graphique sont soumis aux dispositions applicables aux zones humides mentionnées en annexe du présent règlement.
- 2- Les secteurs concernés par les zones inondables des Plans de Prévention des Risques Inondation du Blavet et de l'Oust, reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du PPRI. Sur l'ensemble de ces secteurs, il convient de respecter les dispositions du PPRI applicable, qui se superpose au règlement du présent PLUi. Dans l'hypothèse de règles contradictoires, la règle la plus contraignante s'impose au projet.
- 3- Dans les secteurs concernés par les zones inondables des Atlas des Zones Inondables, reportés sur le règlement graphique, sont interdits les constructions principales neuves, les clôtures et annexes qui font obstacles au libre écoulement de l'eau, les affouillements et exhaussement de sol, les reconstructions après sinistres liés aux inondation(s),sauf pour les annexes et les clôtures.
- 4- Les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable de Pontivy (ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du SPR. Ces dispositions viennent compléter ou se substituer à celles du présent règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UI-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V(x) : sous-destinations autorisées sous conditions

| | UI |
|---|------------------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | |
| Exploitation agricole | X |
| Exploitation forestière | X |
| HABITATION | |
| Logement | V⁽¹⁾ |
| Hébergement | V⁽¹⁾ |
| <p>V(1) sont autorisés les extensions de bâtiments existants et les loges de gardiennage destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activité, - que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m². | |
| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE | |
| Artisanat et commerce de détail | V⁽¹⁾ |
| Restauration | V |
| Commerce de gros | V |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | V⁽¹⁾ |
| Hébergement hôtelier et touristique | V |
| Cinéma | V |
| <p>V(1) <u>Uniquement dans les secteurs identifiés comme « périmètre de centralité »</u> au règlement graphique, sont autorisées les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »</p> <p><u>Dans les secteurs non identifiés comme « périmètre de centralité »</u> au règlement graphique sont autorisées les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » exclusivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le secteur UIz1 : à condition que la surface de plancher de chaque cellule soit de minimum 400 m² • dans le secteur UIz2 : à condition que la surface de plancher de chaque cellule soit de minimum 300 m² • dans les secteurs UIa, UIsr et UIt : <ul style="list-style-type: none"> - en lien avec une activité de tourisme présente sur place - en lien avec la mécanique et l'automobile (ex : distribution de carburant, concessionnaire automobile, garage, motocycles, motoculture...), - dans le cadre du maintien et de l'extension des commerces existants à la date d'approbation du PLUi. • dans le secteur UIk : en lien avec le secteur médical, para-médical et de la santé | |

| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | |
|---|------------------|
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V ⁽¹⁾ |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | V ⁽¹⁾ |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | V ⁽²⁾ |
| Salles d'art et de spectacles | V ⁽¹⁾ |
| Équipements sportifs | V ⁽¹⁾ |
| Autres équipements recevant du public | V ⁽¹⁾ |
| <p>V⁽¹⁾ sous réserve d'être compatibles avec les constructions, installations et activités existantes et autorisées dans la zone. V⁽²⁾ dans le secteur Ulk est autorisée la sous-destination « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ».</p> | |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | |
| Industrie | V ⁽¹⁾ |
| Entrepôt | V ⁽¹⁾ |
| Bureau | V ⁽¹⁾ |
| Centre de congrès et d'exposition | X |
| <p>V⁽¹⁾:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans les secteurs Ulz1 et Ulz2 : sont autorisées les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau » uniquement dans le cadre du maintien et de l'extension des activités existantes à la date d'approbation du PLUi. • dans les secteurs Ula et Ulf : sont autorisées les constructions nouvelles pour les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau ». • dans le secteur Ulsr : sont autorisées les constructions nouvelles pour les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau » ainsi que l'extension ou la transformation de constructions existantes à condition qu'elles n'induisent ni n'aggravent les nuisances occasionnées par leur exploitation. | |

ARTICLE UI-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits les usages et activités suivants :

- le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves, sauf pour les besoins propres aux activités autorisées,
- les carrières et autres extractions de matériaux
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- les affouillements et exhaussement de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone et autres que ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrage d'intérêt général
- les terrains de camping
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans des bâtiments clos et couverts présents sur l'unité foncière constituant la résidence de l'utilisateur
- la construction d'annexes avant la construction principale
- en secteur Ulk sont interdites les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et nécessaires aux activités médicales, paramédicales ou aux activités ayant un lien direct ou indirect avec la santé.

ARTICLE UI-3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UI-4. IMPLANTATION, HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

1 – Implantation des constructions en bordure de voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation pourra être imposée dans les cas suivants :

- dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif de limitation des nuisances et des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- afin de respecter les marges de recul imposées le long des voies du domaine public identifiées au règlement graphique.
- pour les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, une marge d'isolement de 20 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

Un recul minimum de 5 mètres depuis les berges des cours d'eau est exigé pour les nouvelles constructions.

2– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations peuvent être implantées en limites séparatives. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions autorisées doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieur à 3 m.

Les constructions et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones d'habitat en application de la réglementation en vigueur. Il conviendra de se référer aux arrêtés préfectoraux pour les ICPE. Toutefois un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

EMPRISE AU SOL MAXIMALE.

Non réglementé

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UI-5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

OBJECTIFS GENERAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment en entrée de bourg et aux abords des espaces publics.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables...)

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES TOITURES

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant par :

- une qualité architecturale adaptée.
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Le bac acier est autorisé.

Les finitions brillantes et les couleurs vives sont interdites, sauf pour de petites surfaces ou des détails architecturaux.

Pour les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation, extension de constructions existantes :

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation ou extension de constructions existantes doivent respecter une intégration harmonieuse à la construction principale qui ne doit pas être dénaturée.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions, et notamment d'isolation par l'extérieur, sont permis dans la mesure où le choix des matériaux et des couleurs est effectué en harmonie avec la construction d'origine.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète. Les panneaux photovoltaïques et solaire doivent être implantés en toiture.

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra tendre vers une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales. A ce titre, tout projet devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été).

La création d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est recommandée. Les eaux de pluies peuvent ainsi être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

ARTICLE UI-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET ECO-AMENAGEABLES

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un coefficient de 20% minimum d'espaces non imperméabilisés/espaces verts est défini par unité foncière.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les projets doivent obligatoirement intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes d'essences locales, où à défaut de prévoir la plantation d'essences locales variées (cf annexe n°5).

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols. Un arbre de haute tige devra être planté pour huit places de stationnement aménagées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une trame végétalisée visant à limiter leur impact visuel depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

SITES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES (ARTICLE L.151-23)

Les éléments de paysage, 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) repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

CLOTURES

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, et doublées de haies végétales d'essences variées sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

En bordure d'espace naturel, agricole ou d'un espace vert, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

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.

ARTICLE UI-7. STATIONNEMENT

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

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe 1 du présent règlement.

2- 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 mètres situé en zone U ou AU,
- soit justifier d'une concession de longue durée de minimum 10 ans dans un parc de stationnement public ou bien de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement situés sur un autre terrain distant de moins de 300 mètres.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UI-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

2- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

3- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

4- Sauf stipulations contraires figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux, hors secteurs urbanisés, sont limités sur les routes départementales. 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 ou des accotements. Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. 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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

VOIRIE

1- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

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

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

4- La largeur minimale de chaussée des voies nouvelles est de 6,00 m pour les voies de transit et voies structurantes, et de 5,00 m pour les autres voies.

ARTICLE UI-9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

2- Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

- 1- Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 2- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.
- 3- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis avec l'accord du gestionnaire sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.
- 4- Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
- 5- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

- 1- Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.
- 2- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.
- 3- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- 4- Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.
- 5 - 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. Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débordeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- 6- La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.
- 7- Tout projet futur devra respecter les dispositions du zonage/règlement des eaux pluviales.

RESEAUX SOUPLES

- 1- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.
- 2- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.
- 3- Les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée dans le cadre de la création d'une voirie nouvelle.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 1- Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine à vocation d'équipements.

Rappels :

- 1- Les secteurs identifiés comme « zone humide » ou « zone humide remarquable » au règlement graphique sont soumis aux dispositions applicables aux zones humides mentionnées en annexe du présent règlement.
- 2- Les secteurs concernés par les zones inondables des Plans de Prévention des Risques Inondation du Blavet et de l'Oust, reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du PPRI. Sur l'ensemble de ces secteurs, il convient de respecter les dispositions du PPRI applicable, qui se superpose au règlement du présent PLUi. Dans l'hypothèse de règles contradictoires, la règle la plus contraignante s'impose au projet.
- 3- Dans les secteurs concernés par les zones inondables des Atlas des Zones Inondables, reportés pour information sur le règlement graphique, sont interdits les constructions principales neuves, les clôtures et annexes qui font obstacles au libre écoulement de l'eau, les affouillements et exhaussement de sol, les reconstructions après sinistres liés aux inondation(s), sauf pour les annexes et les clôtures.
- 4- Les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable de Pontivy (ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du SPR. Ces dispositions viennent compléter ou se substituer à celles du présent règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V(x) : sous-destinations autorisées sous conditions

| | UE |
|--|------------------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | |
| Exploitation agricole | X |
| Exploitation forestière | X |
| HABITATION | |
| Logement | V⁽¹⁾ |
| Hébergement | V |
| V(1) sont autorisés uniquement les extensions de bâtiments existants et les loges de gardiennage destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone. | |
| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE | |
| Artisanat et commerce de détail | V⁽¹⁾ |
| Restauration | V⁽²⁾ |
| Commerce de gros | X |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X |
| Hébergement hôtelier et touristique | V |
| Cinéma | V |
| V(1) <u>Uniquement dans les secteurs identifiés comme « périmètre de centralité »</u> au règlement graphique, est autorisée la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». | |
| <u>Dans les secteurs non identifiés comme « périmètre de centralité »</u> au règlement graphique est autorisée la sous-destination « artisanat et commerce de détail » exclusivement : | |
| <ul style="list-style-type: none"> • en lien avec une activité de tourisme présente sur place, • en lien avec la mécanique et l'automobile (ex : distribution de carburant, concessionnaire automobile, garage, motocycles, motoculture...), • dans le cadre du maintien et de l'extension des commerces existants à la date d'approbation du PLUi. | |
| V(2) est autorisée la sous-destination « restauration » uniquement dans le cadre d'une activité liée aux équipements autorisés dans la zone. | |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | V |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | V |
| Salles d'art et de spectacles | V |
| Équipements sportifs | V |

| | |
|--|---|
| Autres équipements recevant du public | V |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | |
| Industrie | X |
| Entrepôt | X |
| Bureau | X |
| Centre de congrès et d'exposition | V |

ARTICLE UE-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits les **usages et activités** suivants :

- le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, sauf pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves
- les carrières et autres extractions de matériaux
- les affouillements et exhaussement de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone et autres que ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général

ARTICLE UE-3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE-4. IMPLANTATION, HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

1 – Implantation des constructions en bordure de voies et emprises publiques ou privées

L'implantation des constructions est libre sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Une implantation pourra être imposée dans les cas suivants :

- dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif de limitation des nuisances et des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- afin de respecter les marges de recul imposées le long des voies du domaine public identifiées au règlement graphique.

Un recul minimum de 5 mètres depuis les berges des cours d'eau est exigé pour les nouvelles constructions.

2– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations peuvent être implantées en limites séparatives. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions autorisées doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 3 m.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

EMPRISE AU SOL MAXIMALE.

Non réglementé

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- Pour les constructions à destination de logement :

Sur la commune de Pontivy, les constructions ne dépasseront pas le niveau RDC+2+combles.

Sur les autres communes de Pontivy Communauté, les constructions ne dépasseront pas le niveau RDC+1+combles.

- 2- Pour les autres constructions, la hauteur n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE UE-5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

OBJECTIFS GENERAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment en entrée de bourg et aux abords des espaces publics.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables...)

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES TOITURES

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant par :

- une qualité architecturale adaptée.
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Le bac acier est autorisé.

Les finitions brillantes et les couleurs vives sont interdites, sauf pour de petites surfaces ou des détails architecturaux.

Pour les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation, extension de constructions existantes :

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation ou extension de constructions existantes doivent respecter une intégration harmonieuse à la construction principale qui ne doit pas être dénaturée.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions, et notamment d'isolation par l'extérieur, sont permis dans la mesure où le choix des matériaux et des couleurs est effectué en harmonie avec la construction d'origine.

Dans le cas de travaux de restauration, réhabilitation et rénovation portant sur du bâti ancien, les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine. L'architecture et la volumétrie du bâti ancien ou présentant un intérêt architecturale doivent être respectées. La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle devra être recherchée. A ce titre, la conservation ou la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de la création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète. Les panneaux photovoltaïques et solaires doivent être encastrés en toiture.

PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER A PROTEGER (ARTICLE L.151-19)

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra tendre vers une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales. A ce titre, tout projet devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été).

La création d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est recommandée. Les eaux de pluies peuvent ainsi être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

ARTICLE UE-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET ECO-AMENAGEABLES

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un coefficient de 20% minimum d'espaces non imperméabilisés/espaces verts est défini par unité foncière.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les projets doivent obligatoirement intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes d'essences locales, ou à défaut de prévoir la plantation d'essences locales variées (cf annexe n°5).

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols. Un arbre de haute tige devra être planté pour huit places de stationnement aménagées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une trame végétalisée visant à limiter leur impact visuel depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

SITES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES (ARTICLE L.151-23)

Les éléments de paysage, 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) repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

CLOTURES

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, et doublées de haies végétales d'essences variées sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

En bordure d'espace naturel, agricole ou d'un espace vert, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

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.

ARTICLE UE-7. STATIONNEMENT

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

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe 1 du présent règlement.

2- 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 situé en zone U ou AU
- soit justifier d'une concession de longue durée de minimum 10 ans dans un parc de stationnement public ou bien de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement situés sur un autre terrain distant de moins de 300 mètres.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

2- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

3- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

4- Sauf stipulations contraires figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux, hors secteurs urbanisés, sont limités sur les routes départementales. 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 ou des accotements. Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. 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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

VOIRIE

1- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

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

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UE-9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

2- Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

1- Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis avec l'accord du gestionnaire sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4- Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

5- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

1- Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

2- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

3- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4- Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - 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. Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débordeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

6- La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

7- Tout projet futur devra respecter les dispositions du zonage/règlement des eaux pluviales.

RESEAUX SOUPLES

1- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3- Les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée dans le cadre de la création d'une voirie nouvelle.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1- Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

La zone **1AUB** est une zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat.

Rappels :

- 1- Les secteurs identifiés comme « zone humide » ou « zone humide remarquable » au règlement graphique sont soumis aux dispositions applicables aux zones humides mentionnées en annexe du présent règlement.
- 2- Les secteurs concernés par les zones inondables des Plans de Prévention des Risques Inondation du Blavet et de l'Oust, reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du PPRI. Sur l'ensemble de ces secteurs, il convient de respecter les dispositions du PPRI applicable, qui se superpose au règlement du présent PLUi. Dans l'hypothèse de règles contradictoires, la règle la plus contraignante s'impose au projet.
- 3- Dans les secteurs concernés par les zones inondables des Atlas des Zones Inondables, reportés pour information sur le règlement graphique, sont interdits les constructions principales neuves, les clôtures et annexes qui font obstacles au libre écoulement de l'eau, les affouillements et exhaussement de sol, les reconstructions après sinistres liés aux inondation(s), sauf pour les annexes et les clôtures.
- 4- Les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable de Pontivy (ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du SPR. Ces dispositions viennent compléter ou se substituer à celles du présent règlement.
- 5- L'aménagement des zones 1AUB peut se réaliser sous forme d'opérations d'aménagement de l'ensemble du secteur ou de tranches successives portant sur une surface minimum de 0,5 ha 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). Les permis de construire pour les constructions isolées à vocation d'habitation ne sont autorisés que s'il s'agit de combler un espace résiduel.
- 6- Les opérations d'ensemble (ex : lotissements, opérations groupées), constructions, aménagements, installations, occupations du sol, doivent être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » définies dans le PLUi.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUB-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V(x) : sous-destinations autorisées sous conditions

| | 1AUB |
|---|------------------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | |
| Exploitation agricole | X |
| Exploitation forestière | X |
| HABITATION | |
| Logement | V |
| Hébergement | V |
| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE | |
| Artisanat et commerce de détail | V⁽¹⁾ |
| Restauration | V |
| Commerce de gros | X |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | V⁽¹⁾ |
| Hébergement hôtelier et touristique | V |
| Cinéma | V |
| <p>V(1) <u>Uniquement dans les secteurs identifiés comme « périmètre de centralité »</u> au règlement graphique, sont autorisées les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sans limite de surface.</p> <p><u>Dans les secteurs non identifiés comme « périmètre de centralité »</u> au règlement graphique sont autorisées les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » exclusivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en lien avec une activité de tourisme présente sur place, • en lien avec la mécanique et l'automobile (ex : distribution de carburant, concessionnaire automobile, garage, motocycles, motoculture...), • dans le cadre du maintien et de l'extension des commerces existants à la date d'approbation du PLUi. | |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | V |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | V |
| Salles d'art et de spectacles | V |
| Équipements sportifs | V |
| Autres équipements recevant du public | V |

| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | |
|--|------------------|
| Industrie | X |
| Entrepôt | X |
| Bureau | V |
| Centre de congrès et d'exposition | V ⁽¹⁾ |
| V ⁽¹⁾ sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat. | |

ARTICLE 1AUB-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits les **usages et activités** suivants :

- le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, sauf pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves
- les carrières et autres extractions de matériaux
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- les affouillements et exhaussement de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone et autres que ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrage d'intérêt général
- les terrains de camping
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans des bâtiments clos et couverts présents sur l'unité foncière constituant la résidence de l'utilisateur
- la construction d'annexes avant la construction principale

ARTICLE 1AUB-3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUB-4. IMPLANTATION, HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

1 – Implantation des constructions en bordure de voies et emprises publiques ou privées

1- L'implantation des constructions est libre.

2- Une implantation pourra être imposée dans les cas suivants :

- si l'ordonnancement des constructions, le long de certaines voies (publiques ou privées) et emprises publiques, marque le caractère patrimonial de la rue, le respect de cet ordonnancement pourra être imposé pour l'implantation de toute construction nouvelle ainsi que pour l'extension des constructions existantes,
- dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme,
- dans un objectif de limitation des nuisances et des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques,
- afin de respecter les marges de recul imposées le long des voies du domaine public identifiées au règlement graphique,

3 – Dans les marges de recul imposées aux abords des routes départementales, seules sont autorisées les plantations et aires de stationnement. Le stockage de matériaux est interdit.

4- Un recul minimum de 5 mètres depuis les berges des cours d'eau est exigé pour les nouvelles constructions.

2– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 2 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons architecturales ou d'unité d'aspect.

2- Des implantations autres que celles prévues au 1- sont possibles dans les cas suivants :

- pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.
- en cas d'extension d'une construction existante dont l'implantation diffère des règles précitées, est permise une implantation en continuité de la construction préexistante.
- afin de permettre l'isolation énergétique de la construction (isolation par l'extérieur par exemple)
- dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif de limitation des nuisances et des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

EMPRISE AU SOL

Non réglementé

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les nouvelles constructions, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

1- Hauteurs maximales :

Pour les constructions à destination d'habitation :

Sur la commune de Pontivy, les constructions ne dépasseront pas le niveau RDC+2+combles ou RDC+3.

Sur les autres communes de Pontivy Communauté, les constructions ne dépasseront pas le niveau RDC+1+combles ou RDC+2.

Pour les autres destinations :

| Point de référence | Plan vertical de la façade ou égout de toiture | Au faitage ou au point le plus haut ou à l'acrotère |
|--------------------|--|---|
| Hauteur maximale | 9 mètres | 12 mètres |

- 2- Une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines, selon la topographie du terrain et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- 3- Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
 - aux extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

ARTICLE 1AUB-5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

OBJECTIFS GENERAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment en entrée de bourg et aux abords des espaces publics.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- l'insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables...)

LA VOLUMETRIE

Les volumes des constructions doivent être simples.

Les proportions des constructions nouvelles d'expression traditionnelle doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

FAÇADE ET TOITURE

Toitures :

Les toitures doivent, par leur forme, leurs matériaux et leur couleur, faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative en harmonie avec les constructions voisines et l'environnement immédiat.

Dans le cas de construction d'expression traditionnelle, l'usage de matériaux présentant la forme, la teinte et l'aspect de l'ardoise est obligatoire.

L'insertion des installations techniques (matériels de ventilation et climatisation, paraboles, dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc) situées en toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter leur impact visuel depuis le domaine public.

Façades et ouvertures :

Il doit être recherché une intégration harmonieuse de toutes les façades (traitement, matériaux, couleurs et ouvertures) avec le paysage urbain et naturel environnant (y compris pour les extensions et annexes accolées ou proches du bâtiment principal).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits est interdit.

Les façades seront :

- soit en pierres,
- soit en bois naturel ou en bois de couleur naturelle ou de couleur claire de manière prédominante (apposée sur plus de 50% de la surface des murs),
- soit en maçonnerie enduite de couleurs claires de manière prédominante (apposées sur plus de 50% de la surface des murs).

L'usage de teintes sombres est permis seulement pour de petites surfaces représentant moins de la moitié de la façade ou pour souligner des détails architecturaux.

Pour les constructions d'expression traditionnelle en façade sur rue, et à l'exception des portes de garages ou portes charrières, les ouvertures devront respecter un format plus haut que large. Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

Une insertion discrète et harmonieuse des ouvertures sur toitures avec l'aspect général des constructions devra être mise en œuvre. Les châssis de toiture devront être encastrés.

Pour les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation, extension de constructions existantes :

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation ou extension doivent respecter une intégration harmonieuse à la construction principale qui ne doit pas être dénaturée.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions, et notamment d'isolation par l'extérieur, sont permis dans la mesure où le choix des matériaux et des couleurs est effectué en harmonie avec la construction d'origine.

Dans le cas de travaux de restauration, réhabilitation et rénovation portant sur du bâti ancien, les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine. L'architecture et la volumétrie du bâti ancien ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées. La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle devra être recherchée. A ce titre, la conservation ou la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de la création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète. Les panneaux photovoltaïques et solaires doivent être implantés en toiture.

PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER A PROTEGER (ARTICLE L.151-19)

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra tendre vers une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales. A ce titre, tout projet devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été).

La création d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est recommandée. Les eaux de pluies peuvent ainsi être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

ARTICLE 1AUB-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET ECO-AMENAGEABLES

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un coefficient de 20% minimum d'espaces non imperméabilisés/espaces verts est défini par unité foncière.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les projets doivent obligatoirement intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes d'essences locales, où à défaut de prévoir la plantation d'essences locales variées (cf annexe 5).

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

SITES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES (ARTICLE L.151-23)

Les éléments de paysage, 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) repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

CLOTURES

Matériaux :

Les clôtures doivent, par leur forme, leur teinte et les matériaux utilisés, s'accorder harmonieusement avec l'aspect de la construction principale ainsi qu'avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les types de clôtures suivants sont interdits :

- les plaques de béton moulé ajourées ou non
- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- les grillages sans accompagnement végétal
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives

- les toiles ou films plastiques
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, ...)

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.

Hauteur maximale :

- clôture sur voie et emprise publique : 1,50 mètre.
- clôture en limite séparative : 2 mètres.

ARTICLE 1AUB-7. STATIONNEMENT

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

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe 1 du présent règlement.

2- 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 situé en zone U ou AU
- soit justifier d'une concession de longue durée de minimum 10 ans dans un parc de stationnement public ou bien de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement situés sur un autre terrain distant de moins de 300 mètres.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUB-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

2- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

3- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

4- Sauf stipulations contraires figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux, hors secteurs urbanisés, sont limités sur les routes départementales. 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 ou des accotements. Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. 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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

VOIRIE

1- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

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

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 1AUB-9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

2- Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

1- Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis avec l'accord du gestionnaire sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4- Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

5- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

1- Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

2- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

3- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4- Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - 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. Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débordeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

6- La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

7- Tout projet futur devra respecter les dispositions du zonage/règlement des eaux pluviales.

RESEAUX SOUPLES

1- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3- Les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée dans le cadre de la création d'une voirie nouvelle.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1- Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

La zone 1AUI est une zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'économie

La zone 1AUI comprend différents secteurs :

- **1AUIa** : Secteur à vocation économique correspondant aux pôles d'activités "d'intérêt SCoT" et aux zones d'activités de proximité
- **1AUIz1** : Secteur correspondant aux Zones d'Implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux (pôle aggloméré de Pontivy)
- **1AUIz2** : Secteur à vocation économique correspondant aux Zones d'Implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux (communes hors pôle aggloméré)

Rappels :

- 1- Les secteurs identifiés comme « zone humide » ou « zone humide remarquable » au règlement graphique sont soumis aux dispositions applicables aux zones humides mentionnées en annexe du présent règlement.
- 2- Les secteurs concernés par les zones inondables des Plans de Prévention des Risques Inondation du Blavet et de l'Oust, reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du PPRI. Sur l'ensemble de ces secteurs, il convient de respecter les dispositions du PPRI applicable, qui se superpose au règlement du présent PLUi. Dans l'hypothèse de règles contradictoires, la règle la plus contraignante s'impose au projet.
- 3- Dans les secteurs concernés par les zones inondables des Atlas des Zones Inondables, reportés pour information sur le règlement graphique, sont interdits les constructions principales neuves, les clôtures et annexes qui font obstacles au libre écoulement de l'eau, les affouillements et exhaussement de sol, les reconstructions après sinistres liés aux inondation(s),sauf pour les annexes et les clôtures.
- 4- Les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable de Pontivy (ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du SPR. Ces dispositions viennent compléter ou se substituer à celles du présent règlement.
- 5- Les opérations d'ensemble, constructions, aménagements, installations, occupations du sol, doivent être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » définies dans le PLUi.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUI-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V(x) : sous-destinations autorisées sous conditions

| 1AUI | |
|--|------------------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | |
| Exploitation agricole | X |
| Exploitation forestière | X |
| HABITATION | |
| Logement | V⁽¹⁾ |
| Hébergement | V⁽¹⁾ |
| <p>V(1) sont autorisés uniquement les loges de gardiennage destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activité, • que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m². | |
| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE | |
| Artisanat et commerce de détail | V⁽¹⁾ |
| Restauration | V |
| Commerce de gros | V |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | V⁽¹⁾ |
| Hébergement hôtelier et touristique | V |
| Cinéma | V |
| <p>V(1) <u>Uniquement dans les secteurs identifiés comme « périmètre de centralité »</u> au règlement graphique, sont autorisées les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</p> <p><u>Dans les secteurs non identifiés comme « périmètre de centralité »</u> au règlement graphique sont autorisées les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » exclusivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>dans le secteur 1AUIz1</u> : à condition que la surface de plancher de chaque cellule soit de minimum 400 m², • <u>dans le secteur 1AUIz2</u> : à condition que la surface de plancher de chaque cellule soit de minimum 300 m², • <u>dans le secteur 1AUIa</u> : <ul style="list-style-type: none"> - en lien avec une activité de tourisme présente sur place - en lien avec la mécanique et l'automobile (ex : distribution de carburant, concessionnaire automobile, garage, motocycles, motoculture...). | |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V⁽¹⁾ |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | V⁽¹⁾ |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | V⁽¹⁾ |

| | |
|---|------------------|
| Salles d'art et de spectacles | V ⁽¹⁾ |
| Équipements sportifs | V ⁽¹⁾ |
| Autres équipements recevant du public | V ⁽¹⁾ |
| V ⁽¹⁾ sous réserve d'être compatibles avec les constructions, installations et activités autorisées dans la zone. | |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | |
| Industrie | V ⁽¹⁾ |
| Entrepôt | V ⁽¹⁾ |
| Bureau | V ⁽¹⁾ |
| Centre de congrès et d'exposition | X |
| V ⁽¹⁾ dans les secteurs 1AUIz1 et 1AUIz2 : sont autorisées les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau » uniquement dans le cadre du maintien et de l'extension des activités existantes à la date d'approbation du PLUi | |

ARTICLE 1AUI-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits les **usages et activités** suivants :

- le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves, sauf pour les besoins propres aux activités autorisées,
- les carrières et autres extractions de matériaux
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- les affouillements et exhaussement de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone et autres que ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrage d'intérêt général
- les terrains de camping
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans des bâtiments clos et couverts présents sur l'unité foncière constituant la résidence de l'utilisateur
- la construction d'annexes avant la construction principale

ARTICLE 1AUI-3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUI-4. IMPLANTATION, HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

1 – Implantation des constructions en bordure de voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation pourra être imposée dans les cas suivants :

- dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif de limitation des nuisances et des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- afin de respecter les marges de recul imposées le long des voies du domaine public identifiées au règlement graphique.
- pour les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, une marge d'isolement de 20 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

Un recul minimum de 5 mètres depuis les berges des cours d'eau est exigé pour les nouvelles constructions.

2– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à 3 mètres minimum de ces limites.

Les constructions et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones d'habitat en application de la réglementation en vigueur. Il conviendra de se référer aux arrêtés préfectoraux pour les ICPE. Toutefois un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

EMPRISE AU SOL MAXIMALE.

Non réglementé

HAUTEUR MAXIMALE.

Non réglementé

ARTICLE 1AUI-5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

OBJECTIFS GENERAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment en entrée de bourg et aux abords des espaces publics.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables...)

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES TOITURES

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes et extensions devront s'intégrer au paysage urbain environnant par :

- une qualité architecturale adaptée.
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Le bac acier est autorisé.

Les finitions brillantes et les couleurs vives sont interdites, sauf pour de petites surfaces ou des détails architecturaux.

Pour les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation, extension de constructions existantes :

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation ou extension de constructions existantes doivent respecter une intégration harmonieuse à la construction principale qui ne doit pas être dénaturée.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions, et notamment d'isolation par l'extérieur, sont permis dans la mesure où le choix des matériaux et des couleurs est effectué en harmonie avec la construction d'origine.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète. Les panneaux photovoltaïques et solaires doivent être implantés en toiture.

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER (ARTICLE L.151-19)

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra tendre vers une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales. A ce titre, tout projet devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été).

La création d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est recommandée. Les eaux de pluies peuvent ainsi être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

ARTICLE 1AUI-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET ECO-AMENAGEABLES

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un coefficient de 20% minimum d'espaces non imperméabilisés/espaces verts est défini par unité foncière.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les projets doivent obligatoirement intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes d'essences locales, ou à défaut de prévoir la plantation d'essences locales variées (cf annexe 5).

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols. Un arbre de haute tige devra être planté pour huit places de stationnement aménagées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une trame végétalisée visant à limiter leur impact visuel depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

SITES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES (ARTICLE L.151-23)

Les éléments de paysage, 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) repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

CLOTURES

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, et doublées de haies végétales d'essences variées sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

En bordure d'espace naturel, agricole ou d'un espace vert, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

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.

ARTICLE 1AUI-7. STATIONNEMENT

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

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe 1 du présent règlement.

2- 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 situé en zone U ou AU
- soit justifier d'une concession de longue durée de minimum 10 ans dans un parc de stationnement public ou bien de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement situés sur un autre terrain distant de moins de 300 mètres.

3- La mutualisation du stationnement entre parcelles voisines pourra être recherchée.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUI-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

2- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

3- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

4- Sauf stipulations contraires figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux, hors secteurs urbanisés, sont limités sur les routes départementales. 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 ou des accotements. Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. 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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

VOIRIE

1- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

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

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

4- La largeur minimale de chaussée des voies nouvelles est de 6,00 m pour les voies de transit et voies structurantes, et de 5,00 m pour les autres voies.

ARTICLE 1AUI-9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

2- Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

- 1- Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 2- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.
- 3- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis avec l'accord du gestionnaire sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.
- 4- Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
- 5- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

- 1- Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.
- 2- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.
- 3- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- 4- Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.
- 5 - 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. Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type déboueurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- 6- La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.
- 7- Tout projet futur devra respecter les dispositions du zonage/règlement des eaux pluviales.

RESEAUX SOUPLES

- 1- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.
- 2- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.
- 3- Les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée dans le cadre de la création d'une voirie nouvelle.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 1- Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipements.

Rappels :

- 1- Les secteurs identifiés comme « zone humide » ou « zone humide remarquable » au règlement graphique sont soumis aux dispositions applicables aux zones humides mentionnées en annexe du présent règlement.
- 2- Les secteurs concernés par les zones inondables des Plans de Prévention des Risques Inondation du Blavet et de l'Oust, reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du PPRI. Sur l'ensemble de ces secteurs, il convient de respecter les dispositions du PPRI applicable, qui se superpose au règlement du présent PLUi. Dans l'hypothèse de règles contradictoires, la règle la plus contraignante s'impose au projet.
- 3- Dans les secteurs concernés par les zones inondables des Atlas des Zones Inondables, reportés pour information sur le règlement graphique, sont interdits les constructions principales neuves, les clôtures et annexes qui font obstacles au libre écoulement de l'eau, les affouillements et exhaussement de sol, les reconstructions après sinistres liés aux inondation(s),sauf pour les annexes et les clôtures.
- 4- Les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable de Pontivy (ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du SPR. Ces dispositions viennent compléter ou se substituer à celles du présent règlement.
- 5- Les opérations d'ensemble (ex : lotissements, opérations groupées), constructions, aménagements, installations, occupations du sol, doivent être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » définies dans le PLUi.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUE-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

| | 1AUE |
|--|------------------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | |
| Exploitation agricole | X |
| Exploitation forestière | X |
| HABITATION | |
| Logement | V⁽¹⁾ |
| Hébergement | V |
| V(1) sont autorisés uniquement les loges de gardiennage destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone. | |
| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE | |
| Artisanat et commerce de détail | V⁽¹⁾ |
| Restauration | V⁽²⁾ |
| Commerce de gros | X |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | V⁽¹⁾ |
| Hébergement hôtelier et touristique | V |
| Cinéma | V |
| V(1) Uniquement dans les secteurs identifiés comme « périmètre de centralité » au règlement graphique, sont autorisées les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». | |
| <u>Dans les secteurs non identifiés comme « périmètre de centralité » au règlement graphique est autorisée la sous-destination « artisanat et commerce de détail » exclusivement :</u> | |
| <ul style="list-style-type: none"> • en lien avec une activité de tourisme présente sur place, • en lien avec la mécanique et l'automobile (ex : distribution de carburant, concessionnaire automobile, garage, motocycles, motoculture...), • dans le cadre du maintien et de l'extension des commerces existants à la date d'approbation du PLUi. | |
| V(2) est autorisée la sous-destination « restauration » uniquement dans le cadre d'une activité liée aux équipements autorisés dans la zone. | |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | V |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | V |
| Salles d'art et de spectacles | V |
| Équipements sportifs | V |
| Autres équipements recevant du public | V |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | |
| Industrie | X |
| Entrepôt | X |

| | |
|-----------------------------------|---|
| Bureau | X |
| Centre de congrès et d'exposition | V |

ARTICLE 1AUE-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits les **usages et activités** suivants :

- le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, sauf pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves
- les carrières et autres extractions de matériaux
- les affouillements et exhaussement de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone et autres que ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrage d'intérêt général

ARTICLE 1AUE-3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUE-4. IMPLANTATION, HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

1 – Implantation des constructions en bordure de voies et emprises publiques ou privées

L'implantation des constructions est libre sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Une implantation pourra être imposée dans les cas suivants :

- dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif de limitation des nuisances et des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- afin de respecter les marges de recul imposées le long des voies du domaine public identifiées au règlement graphique.

Un recul minimum de 5 mètres depuis les berges des cours d'eau est exigé pour les nouvelles constructions.

2– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations peuvent être implantées en limites séparatives. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions autorisées doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 3 m.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

EMPRISE AU SOL MAXIMALE.

Non réglementé

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- Pour les constructions à destination de logement :

Sur la commune de Pontivy, les constructions ne dépasseront pas le niveau RDC+2+combles.

Sur les autres communes de Pontivy Communauté, les constructions ne dépasseront pas le niveau RDC+1+combles.

- 2- Pour les autres constructions, la hauteur n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE 1AUE-5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

OBJECTIFS GENERAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux

avoisnants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment en entrée de bourg et aux abords des espaces publics.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables...)

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES TOITURES

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant par :

- une qualité architecturale adaptée.
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Le bac acier est autorisé.

Les finitions brillantes et les couleurs vives sont interdites, sauf pour de petites surfaces ou des détails architecturaux.

Pour les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation, extension de constructions existantes :

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation ou extension de constructions existantes doivent respecter une intégration harmonieuse à la construction principale qui ne doit pas être dénaturée.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions, et notamment d'isolation par l'extérieur, sont permis dans la mesure où le choix des matériaux et des couleurs est effectué en harmonie avec la construction d'origine.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète. Les panneaux photovoltaïques et solaires doivent être implantés en toiture.

PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER A PROTEGER (ARTICLE L.151-19)

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Rappel : en vertu de l'article R421-23, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément repéré au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra tendre vers une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales. A ce titre, tout projet devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été).

La création d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est recommandée. Les eaux de pluies peuvent ainsi être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

ARTICLE 1AUE-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET ECO-AMENAGEABLES

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un coefficient de 20% minimum d'espaces non imperméabilisés/espaces verts est défini par unité foncière.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les projets doivent obligatoirement intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes d'essences locales, ou à défaut de prévoir la plantation d'essences locales variées (cf annexe 5).

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols. Un arbre de haute tige devra être planté pour huit places de stationnement aménagées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une trame végétalisée visant à limiter leur impact visuel depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

SITES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES (ARTICLE L.151-23)

Les éléments de paysage, 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) repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

CLOTURES

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, et doublées de haies végétales d'essences variées sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

En bordure d'espace naturel, agricole ou d'un espace vert, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

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.

ARTICLE 1AUE-7. STATIONNEMENT

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

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe 1 du présent règlement.

2- 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 situé en zone U ou AU
- soit justifier d'une concession de longue durée de minimum 10 ans dans un parc de stationnement public ou bien de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement situés sur un autre terrain distant de moins de 300 mètres.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUE-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

2- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

3- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

4- Sauf stipulations contraires figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux, hors secteurs urbanisés, sont limités sur les routes départementales. 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 ou des accotements. Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. 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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

VOIRIE

1- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

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

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 1AUE-9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

2- Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

1- Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis avec l'accord du gestionnaire sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4- Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

5- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

1- Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

2- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

3- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4- Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - 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. Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débordeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

6- La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

7- Tout projet futur devra respecter les dispositions du zonage/règlement des eaux pluviales.

RESEAUX SOUPLES

1- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3- Les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée dans le cadre de la création d'une voirie nouvelle.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1- Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUB

La zone **2AUB** est une zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 2AUB-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUB-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Non réglementé

ARTICLE 2AUB-3. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUB, à vocation principale d'habitat, est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du présent PLUi.

2- Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation sont uniquement autorisés, sous réserve d'être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » définies dans le PLUi :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (tels que mentionnés à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement).
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions
- L'aménagement de liaisons douces

ARTICLE 2AUB-4. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2AUB-5. IMPLANTATION, HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

1 – Implantation des constructions en bordure de voies et emprises publiques ou privées

Un recul minimum de 5 mètres depuis les berges des cours d'eau est exigé pour tous nouveaux ouvrages, installations, équipements ou aménagements.

2– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

EMPRISE AU SOL MAXIMALE.

Non réglementé

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUB-6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

OBJECTIFS GENERAUX

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES TOITURES

Non réglementé

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER (ARTICLE L.151-19)

Non réglementé

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AUB-7. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET ECO-AMENAGEABLES

Non réglementé

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé

SITES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES (ARTICLE L.151-23)

Les éléments de paysage, 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) repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

CLOTURES

Non réglementé

ARTICLE 2AUB-8. STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 2AUB-9. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

2- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

3- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

4- Sauf stipulations contraires figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux, hors secteurs urbanisés, sont limités sur les routes départementales. 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 ou des accotements. Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. 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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

VOIRIE

1- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

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

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 2AUB-10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

2- Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

1- Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis avec l'accord du gestionnaire sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4- Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

5- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

1- Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

2- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

3- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4- Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - 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. Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débordeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

6- La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

7- Tout projet futur devra respecter les dispositions du zonage/règlement des eaux pluviales.

RESEAUX SOUPLES

1- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3- Les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée dans le cadre de la création d'une voirie nouvelle.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1- Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond au secteur de vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend différents secteurs :

- **Aa** : secteur agricole exploité ou exploitable par une activité agricole
- **Ab** : Zone agricole inconstructible soit pour des raisons d'intérêt écologique ou paysager soit pour des raisons de proximité avec des activités économiques.
- **Ah** : STECAL habitat en contexte agricole
- **Ai** : STECAL économie (activités économiques diffuses en contexte agricole)
- **Aj** : STECAL loisirs, tourisme et équipements en contexte agricole
- **Agv** : STECAL destinée à l'accueil des gens du voyage en contexte agricole.

Rappels :

- 1- Les secteurs identifiés comme « zone humide » ou « zone humide remarquable » au règlement graphique sont soumis aux dispositions applicables aux zones humides mentionnées en annexe du présent règlement.
- 2- Les secteurs concernés par les zones inondables des Plans de Prévention des Risques Inondation du Blavet et de l'Oust, reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du PPRi. Sur l'ensemble de ces secteurs, il convient de respecter les dispositions du PPRi applicable, qui se superpose au règlement du présent PLUi. Dans l'hypothèse de règles contradictoires, la règle la plus contraignante s'impose au projet.
- 3- Dans les secteurs concernés par les zones inondables des Atlas des Zones Inondables, reportés pour information sur le règlement graphique, sont interdits les constructions principales neuves, les clôtures et annexes qui font obstacles au libre écoulement de l'eau, les affouillements et exhaussement de sol, les reconstructions après sinistres liés aux inondation(s), sauf pour les annexes et les clôtures.
- 4- Les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable de Pontivy (ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du SPR, nonobstant les dispositions du présent règlement. Ces dispositions viennent compléter ou se substituer à celles du présent règlement.
- 5- Les constructions, aménagements, installations, occupations du sol, doivent être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » définies dans le PLUi.
- 6- Dans le secteur concerné par la trame définie au règlement graphique en application de l'article R.151-34-2 du code de l'urbanisme, sont autorisées, sous réserve de s'intégrer dans le paysage, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles liées à la richesse du sol ou du sous-sol, par exemple les carrières.
- 7- Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit respecter l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime qui précise notamment que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A-1. TABLEAU DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V(*) : sous-destinations autorisées sous conditions

| | Aa | Ab | Ah | Ai | Al | Agv |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | | | | | | |
| Exploitation agricole | V ⁽¹⁾ | V ⁽²⁾ | X | X | X | X |
| Exploitation forestière | X | X | X | X | X | X |
| <p>V(1) <i>dans le secteur Aa, sont autorisées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole les constructions nouvelles liées et nécessaires aux coopératives d'utilisation du matériel 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. <p>V(2) <i>dans le secteur Ab sont autorisées les constructions et installations agricoles dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes.</i></p> | | | | | | |
| | Aa | Ab | Ah | Ai | Al | Agv |
| HABITATION | | | | | | |
| Logement | V ⁽¹⁾ | V ⁽²⁾ | V ⁽³⁾ | V ⁽⁴⁾ | V ⁽⁵⁾ | X |
| Hébergement | X | X | X | X | X | X |
| <p>V(1) <i>sont autorisées dans le secteur Aa sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> les logements de fonction (constructions neuves, évolution des bâtiments déjà existants et annexes) à condition : <ul style="list-style-type: none"> qu'ils soient strictement nécessaires à une exploitation agricole (surveillance permanente et rapprochée justifiée), qu'ils soient implantés à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité (hameau, village, écart) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation. En cas d'impossibilité, une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation doit être respectée. Une tolérance de 10 mètres supplémentaires pourra être autorisée si des motifs topographiques ou sanitaires le justifient, qu'ils soient limités dans le cas de construction neuve, à un seul logement par exploitation (sauf dans le cas de formes juridiques sociétaires, à condition d'en démontrer le besoin). les locaux de permanence nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²). Les locaux de permanence ne peuvent en aucun cas être des logements de fonction. l'évolution des habitations existantes sur l'unité foncière (quel que soit le zonage de l'habitation au règlement graphique) à | | | | | | |

condition :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- pour les extensions des habitations existantes :
 - mesurant jusqu'à 100 m² d'emprise au sol : qu'elles ne dépassent pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi,
 - pour les habitations existantes de plus de 100 m² d'emprise au sol : qu'elles ne dépassent pas 40% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi,
- la construction d'annexes liées à l'habitation existante à condition que :
 - l'emprise au sol des annexes ne dépasse pas 50 m² calculée à partir de la date d'approbation du PLUi.
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale.
 - que leur hauteur ne dépasse pas le niveau RDC.
 - qu'elle ne constitue pas un nouveau logement.

L'emprise au sol des piscines individuelles extérieures est limitée à 50 m², bassin et margelles compris, et n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol des extensions et annexes, à l'exception des locaux techniques d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre et des piscines couvertes d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

V(2) sont autorisées dans le secteur Ab sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- l'évolution des habitations existantes sur l'unité foncière (quel que soit le zonage de l'habitation au règlement graphique) à condition :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - pour les extensions des habitations existantes :
 - pour les habitations existantes mesurant jusqu'à 100 m² d'emprise au sol : qu'elles ne dépassent pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi,
 - pour les habitations existantes de plus de 100 m² d'emprise au sol : qu'elles ne dépassent pas 40% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi.
- la construction d'annexes liées à l'habitation existante à condition que :
 - l'emprise au sol des annexes ne dépasse pas 50 m² calculée à partir de la date d'approbation du PLUi,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale,
 - que leur hauteur ne dépasse pas le niveau RDC,
 - qu'elle ne constitue pas un nouveau logement.

L'emprise au sol des piscines individuelles extérieures est limitée à 50 m², bassin et margelles compris, et n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol des extensions et annexes, à l'exception des locaux techniques d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre et des piscines couvertes d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

V(3) sont autorisées dans le secteur Ah sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage :

- les constructions neuves et l'évolution des habitations existantes dans le respect des règles d'emprise au sol et de hauteur maximale définies à l'article A4,
- l'édification d'annexes à la construction principale dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol des piscines individuelles extérieures est limitée à 50 m², bassin et margelles compris. Les locaux techniques d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre et les piscines couvertes d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre sont considérés comme des annexes.

V(4) est autorisée dans le secteur Ai uniquement l'évolution des habitations existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi et dans le respect des règles d'emprise au sol et de hauteur maximale définies à l'article A4.

V(5) sont autorisés dans le secteur Al uniquement les locaux de permanence pour les personnes travaillant dans la zone et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des activités autorisées dans le secteur Al sous réserve que le local présente une surface de plancher de 50m² maximum.

| | Aa | Ab | Ah | Ai | Al | Agv |
|---|------|------|------|------|------|-----|
| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE | | | | | | |
| Artisanat et commerce de détail | V(c) | V(c) | V(c) | V(2) | V(3) | X |
| Restauration | V(c) | V(c) | V(1) | V(2) | V(3) | X |
| Commerce de gros | X | X | X | V(2) | X | X |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | X | V(c) | V(2) | V(3) | X |
| Hébergement hôtelier et touristique | V(c) | V(c) | V(1) | V(2) | V(3) | X |
| Cinéma | X | X | X | X | X | X |

V(1) sont autorisées dans le secteur *Ah* les constructions neuves pour les sous-destinations « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique », sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage et dans le respect des règles d'emprise au sol et de hauteur maximale définies à l'article A4.

V(2) sont autorisées dans le secteur *Ai* uniquement les constructions pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique » dans le cadre de l'évolution d'une activité existante sur place à la date d'approbation du PLUi et dans le respect des règles d'emprise au sol et de hauteur maximale définies à l'article A4.

V(3) sont autorisées dans le secteur *Al* les constructions pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique » à condition d'être en lien avec l'activité de tourisme / loisirs présente sur place et de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur maximale définies à l'article A4.

V(c) est autorisé le changement de destination de bâtiments existants vers une sous-destination autorisée dans le secteur, sous réserve que ceux-ci soient identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

| | Aa | Ab | Ah | Ai | Al | Agv |
|--|------|------|------|------|------|------|
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | X | X | X | V(2) | X |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | V(1) | V(1) | V(1) | V(1) | V(2) | V(3) |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | X | X | X | V(2) | X |
| Salles d'art et de spectacles | X | X | X | X | V(2) | X |
| Équipements sportifs | X | X | X | X | V(2) | X |
| Autres équipements recevant du public | X | X | X | X | V(2) | V(3) |

V(1) sont autorisées uniquement les constructions pour la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles.

V(2) sont autorisées dans le secteur *Al* les constructions pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » à condition d'être en lien avec l'activité de tourisme / loisirs présente sur place et de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur maximale définies à l'article A4.

V(3) sont autorisées dans le secteur *Agv* les constructions pour les sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « autres équipements recevant du public », sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites.

| | Aa | Ab | Ah | Ai | Al | Agv |
|--|------|------|------|------|------|-----|
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | | | | | | |
| Industrie | X | X | X | V(1) | X | X |
| Entrepôt | X | X | X | V(1) | X | X |
| Bureau | V(c) | V(c) | V(c) | V(1) | V(2) | X |
| Centre de congrès et d'exposition | X | X | X | X | X | X |

V(1) *sont autorisés dans le secteur A1 uniquement les constructions pour les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau » dans le cadre de l'évolution d'une activité existante sur place à la date d'approbation du PLUi et dans le respect des règles d'emprise au sol et de hauteur maximale définies à l'article A4.*

V(2) *sont autorisés dans le secteur A1 les constructions pour la sous-destination « bureau » à condition d'être en lien avec l'activité de tourisme / loisirs présente sur place et de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur maximale définies à l'article A4.*

V(c) *est autorisé le changement de destination de bâtiments existants vers une sous-destination autorisée dans le secteur, sous réserve que ceux-ci soient identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.*

Est autorisé le changement de destination des bâtiments existants repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve du respect de l'article L 111-3 du code rural et de la pêche maritime, pour les sous-destinations de :

- logement,
- bureau,
- hébergement touristique,
- restauration,
- artisanat et commerce de détail, exclusivement en lien avec une activité de tourisme présente sur place ou en lien avec la mécanique et l'automobile (ex : distribution de carburant, concessionnaire automobile, garage, motocycles, motoculture...).

Le bâtiment existant, susceptible de changer de destination doit présenter les conditions cumulatives suivantes :

- il ne doit pas constituer une ruine,
- il doit présenter un intérêt architectural.

ARTICLE A-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES DANS LA ZONE A

Dans la zone agricole (à l'exception du secteur Agv), sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (et notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux tels que transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, etc et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie).
- la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public.
- les installations d'intérêt collectif à usage de loisir ainsi que les aménagements légers type aires de jeux, parcours sportifs, etc... sous réserve de permettre le retour du site à l'état naturel.
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation d'ouvrage d'intérêt général.

Dans le secteur Agv, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil, aires de grand passage et terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage ainsi que les équipements collectifs qui s'y rattachent ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;

- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes ;
- La création d'aires de stationnement.

ARTICLE A-3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A-4. IMPLANTATION, HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions en bordure de voies et emprises publiques ou privées

- *Implantation des constructions en bordure de voies :*

Dans l'ensemble des secteurs à l'exception des secteurs Ah, Ai et Al :

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLUi.

Sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire de voirie, pourront être autorisés dans les marges de recul figurant aux documents graphiques :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public
- les constructions de bâtiments agricoles
- la reconstruction et l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou de dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Le long des routes départementales, la distance minimum d'implantation des éoliennes par rapport à la voie, entre le bord de la chaussée et le pied du mât, est équivalente à la hauteur mât+pâle. Cette marge de recul ne pourra être inférieure aux marges figurant sur le règlement graphique, dans les conditions fixées par les règlements de voirie du Morbihan et des Côtes d'Armor.

Le long des autres voies, l'implantation des constructions est libre.

En secteur Ai et Al :

Sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire de voirie, pourront être autorisées dans les marges de recul figurant aux documents graphiques, les constructions autorisées aux articles A-1 et A-2.

En secteur Ah :

Sauf indications contraires portées au règlement graphique du présent PLUi, les constructions et installations autorisées s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

- *Implantation des constructions en bordure des cours d'eau :*

1- En secteur Aa, les nouvelles constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal :

- de 50 m de part et d'autre des abords du canal de Nantes à Brest ;
- de 35 m de part et d'autre des abords du Blavet et de l'Oust ;
- de 35 m depuis l'axe des autres cours d'eau.

2- Dans les autres secteurs, les nouvelles constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 5 m depuis les berges des cours d'eau.

3- Dans l'ensemble des secteurs, les extensions et annexes des bâtiments existants devront respecter un recul minimal de 5 m depuis les berges des cours d'eau.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble des secteurs à l'exception du secteur Ah :

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

En secteur Ah :

L'implantation de la construction est autorisée soit en limite séparative soit à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite. Une implantation dans le prolongement des constructions existantes peut-être imposée pour des raisons architecturales, d'unité d'aspect ou des motifs de sécurité routière.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

EMPRISE AU SOL MAXIMALE.

Pour les secteurs Aa et Ab l'emprise au sol n'est pas réglementée, à l'exception des extensions d'habitations existantes dont les règles d'emprise au sol sont précisées à l'article A1.

Pour les secteurs Ah, Ai, Al et Agv l'emprise au sol est réglementée.

Mode de calcul de l'emprise au sol :

Cas n°1 : Dans le cas de parcelles non bâties ou en cas de démolition/reconstruction générant la réalisation d'une construction neuve, le coefficient d'emprise au sol est calculé en pourcentage de la superficie du STECAL concerné. Pour le secteur Ah, la superficie retenue est celle de l'unité foncière incluse dans le STECAL.

Cas n°2 : Dans le cas de parcelles déjà bâties (projet d'extension et/ou construction d'annexe), l'emprise au sol se calcule en pourcentage de l'emprise au sol des constructions existantes dans le STECAL concerné. Pour le secteur Ah, la superficie retenue est celle de l'unité foncière incluse dans le STECAL.

Ainsi, l'emprise au sol est limitée de la manière suivante :

Cas n°1 :

| Secteurs | Emprise au sol maximale (en % de l'unité foncière) |
|----------|--|
| Ah | 30% |
| Al | 20% |
| Ai | 40% |
| Agv | 5% |

Cas n°2 :

| | Emprise au sol maximale (en % de l'emprise au sol des bâtiments existants dans le STECAL concerné) | |
|--|--|--|
| | Construction = ou < 100 m ² d'ES | Construction > 100 m ² d'ES |
| | | |

| | | |
|------------|------|------|
| Ah | 50 % | 40 % |
| Al | | |
| Ai | | |
| Agv | | |

Cas n°3 : Pour les STECAL Al, l'emprise au sol est limitée de manière absolue pour chaque STECAL.

| Commune | Nom du STECAL |
|----------------|---|
| Crédin | STECAL Al Maison blanche aux volets bleus à Blezouan : 150 m ² |
| Noyal-Pontivy | STECAL Al Pennerest : 500 m ² |
| Saint-Gérand | STECAL Al Le Bois : 50 m ² |
| Saint-Gonnery | STECAL Al Le Pancoet : 500 m ² |

HAUTEUR MAXIMALE.

Au sein des secteurs Aa et Ab :

Pour les constructions à vocation d'habitat (construction nouvelle ou extension) : les constructions principales ne dépasseront pas le niveau RDC+1+combles. Les annexes à l'habitation non accolées ne dépasseront pas le niveau RDC ;

Pour les autres destinations, la hauteur maximale n'est pas réglementée.

Au sein des secteurs Ah, Ai, Al et Agv :

La hauteur maximale est définie comme suit :

| Secteurs | Hauteur maximale des constructions | Hauteur maximale des annexes |
|-----------------|--|-------------------------------------|
| Ah | R+1+combles | 6 mètres |
| Al | R+1 ou R+combles | |
| Ai | 12 mètres (équipements techniques non compris) | |
| Agv | 6 mètres | |

ARTICLE A-5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

OBJECTIFS GENERAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment en entrée de bourg et aux abords des espaces publics.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- l'insertion qualitative du projet à son environnement
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables...)

LA VOLUMETRIE

Les volumes des constructions doivent être simples. Les proportions des constructions nouvelles d'expression traditionnelle doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

FAÇADE ET TOITURE

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Le matériau et la couleur choisis devront permettre l'intégration dans l'environnement urbain existant.

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

Toitures :

Les toitures doivent, par leur forme, leurs matériaux et leur couleur, faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative en harmonie avec les constructions voisines et l'environnement immédiat.

Dans le cas de construction d'expression traditionnelle, l'usage de matériaux présentant la forme, la teinte et l'aspect de l'ardoise est obligatoire. La forme et les pentes des toitures en ardoise seront respectées (pente proche de 45°).

L'insertion des installations techniques (matériels de ventilation et climatisation, paraboles, dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc) situées en toitures doit faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter son impact visuel depuis le domaine public.

Façades et ouvertures :

Il doit être recherché une intégration harmonieuse de toutes les façades (traitement, matériaux, couleurs et ouvertures) avec le paysage urbain et naturel environnant (y compris pour les extensions et annexes accolées ou proches du bâtiment principal). L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits est interdits.

Les façades seront :

- soit en pierres,
- soit en bois naturel ou en bois de couleur naturelle ou de couleur claire de manière prédominante (apposée sur plus de 50% de la surface des murs),
- soit en maçonnerie enduite de couleurs claires de manière prédominante (apposées sur plus de 50% de la surface des murs).

Les coffrets de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits. Une insertion discrète et harmonieuse des ouvertures sur toiture avec l'aspect général des constructions devra être mise en œuvre. Les châssis de toiture devront être encastrés.

- **Pour les autres constructions (bâtiments agricoles, entrepôts, etc)**

Les constructions doivent maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. L'usage de teintes brillantes ou trop voyantes est interdit.

Pour les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation, extension de constructions existantes :

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation ou extension de constructions existantes doivent respecter une intégration harmonieuse à la construction principale qui ne doit pas être dénaturée.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions, et notamment d'isolation par l'extérieur, sont permis dans la mesure où le choix des matériaux et des couleurs est effectué en harmonie avec la construction d'origine.

Dans le cas de travaux de restauration, réhabilitation et rénovation portant sur du bâti ancien, les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine. L'architecture et la volumétrie du bâti ancien ou présentant un intérêt architecturale doivent être respectées. La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle devra être recherchée. A ce titre, la conservation ou la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de la création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES :

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète. Les panneaux photovoltaïques et solaires doivent être implantés en toiture ou sur des pylônes.

PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER A PROTÉGER (ARTICLE L.151-19)

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra tendre vers une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales. A ce titre, tout projet (à l'exception des bâtiments à vocation agricole) veillera à rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été).

La création d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est recommandée. Les eaux de pluies peuvent ainsi être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

ARTICLE A-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMEABILISÉES ET ECO-AMÉNAGEABLES

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales sauf contrainte technique ou réglementaire.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les projets doivent obligatoirement intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes d'essences locales, ou à défaut de prévoir la plantation d'essences locales variées (cf annexe 5).

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une trame végétalisée visant à limiter leur impact visuel depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Des plantations d'essences locales devront être réalisées en accompagnement des installations et bâtiments agricoles ainsi que des bâtiments à vocation économique afin d'en atténuer l'impact visuel.

SITES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (ARTICLE L.151-23)

Les secteurs identifiés comme « zone humide » ou « zone humide remarquable » au règlement graphique sont soumis aux dispositions applicables aux zones humides mentionnées en annexe du présent règlement.

Les éléments de paysage, 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) repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

ESPACES NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant d'aires imperméables de parking, stockage ou de travail, devront être soumises à un prétraitement adapté avant rejet au réseau public ou au système d'épandage.

CLOTURES

De manière générale : 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 clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

Les autres types de clôtures peuvent être constitués de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Elles doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Les types de clôtures suivants sont interdits :

- les plaques de béton moulé ajourées ou non
- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives
- les toiles ou films plastiques
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, ...)

La hauteur maximale autorisée sera fonction de l'environnement bâti, notamment de l'alignement des façades, de la composition des constructions voisines déjà existantes sans pouvoir dépasser 2 mètres.

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

ARTICLE A-7. STATIONNEMENT

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

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe 1 du présent règlement.

2- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière concernée par le projet .

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

2- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

3- Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des Routes Départementales par le gestionnaire de la voirie, pour des motifs de sécurité routière.

4- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

5- Sauf stipulations contraires figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux, hors secteurs urbanisés, sont limités sur les routes départementales. 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 ou des accotements. Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. 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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

6- Toute opération devra prendre en compte la nécessité de maintenir une issue suffisante sur la voie publique des terrains situés en second rideau afin de ne pas enclaver les parcelles destinées à l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale (conformément à l'article 682 du Code Civil).

VOIRIE

1- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

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

3- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone

ARTICLE A-9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

1- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

2- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

3- Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

1- Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis avec l'accord du gestionnaire sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4- Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

5- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

1- Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

2- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

3- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4- Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - 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. Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débordeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

6- La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

7- Tout projet futur devra respecter les dispositions du zonage/règlement des eaux pluviales.

RESEAUX SOUPLES

1- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3- Les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée dans le cadre de la création d'une voirie nouvelle.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1- Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces naturels 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.

La zone N comprend différents secteurs :

- **Na** : Secteur à vocation naturelle et forestière
- **Nb** : Secteur correspondant aux zones naturelles protégées inconstructibles en raison de sensibilités écologique, paysagère ou de risques
- **Nd** : STECAL à vocation d'accueil de constructions et installations liées à la gestion des déchets
- **Ne** : STECAL à vocation d'activités médicales en contexte naturel
- **Nf** : Secteur forestier soumis à plan de gestion
- **Ni** : STECAL d'activités économiques diffuses en contexte naturel
- **Nl** : STECAL loisirs, tourisme et équipements en contexte naturel
- **No** : STECAL à vocation d'installation de panneaux photovoltaïques
- **Nt** : STECAL à vocation touristique et événementielle en contexte naturel

Rappels :

- 1- Les secteurs identifiés comme « zone humide » ou « zone humide remarquable » au règlement graphique sont soumis aux dispositions applicables aux zones humides mentionnées en annexe du présent règlement.
- 2- Les secteurs concernés par les zones inondables des Plans de Prévention des Risques Inondation du Blavet et de l'Oust, reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du PPRI. Sur l'ensemble de ces secteurs, il convient de respecter les dispositions du PPRI applicable, qui se superpose au règlement du présent PLUi. Dans l'hypothèse de règles contradictoires, la règle la plus contraignante s'impose au projet.
- 3- Dans les secteurs concernés par les zones inondables des Atlas des Zones Inondables, reportés pour information sur le règlement graphique, sont interdits les constructions principales neuves, les clôtures et annexes qui font obstacles au libre écoulement de l'eau, les affouillements et exhaussement de sol, les reconstructions après sinistres liés aux inondation(s),sauf pour les annexes et les clôtures.
- 4- Les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable de Pontivy (ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du SPR. Ces dispositions viennent compléter ou se substituer à celles du présent règlement.
- 5- Les constructions, aménagements, installations, occupations du sol, doivent être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » définies dans le PLUi.
- 6- Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit respecter l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime qui précise notamment que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N-1. TABLEAU DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V(*) : sous-destinations autorisées sous conditions

| | Na | Nb | Nf | Ne | Ni | Nd | No | NI | Nt |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----|----|------------------|------------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | | | | | | | | | |
| Exploitation agricole | V | V ⁽¹⁾ | X | X | X | X | X | X | X |
| Exploitation forestière | V | V ⁽¹⁾ | V ⁽²⁾ | X | X | X | X | X | X |
| <p>V(1) sont autorisées dans le secteur <i>Nb</i> les constructions et installations dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles et forestières existantes dans la zone.</p> <p>V(2) sont autorisés dans le secteur <i>Nf</i> les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires aux activités sylvicoles et à la valorisation des boisements sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.</p> | | | | | | | | | |
| | Na | Nb | Nf | Ne | Ni | Nd | No | NI | Nt |
| HABITATION | | | | | | | | | |
| Logement | V ⁽¹⁾ | V ⁽²⁾ | X | V ⁽³⁾ | V ⁽⁴⁾ | X | X | V ⁽⁵⁾ | V ⁽⁶⁾ |
| Hébergement | X | X | X | V | X | X | X | X | X |
| <p>V(1) sont autorisées dans le secteur <i>Na</i> sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les locaux de permanence nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²). Les locaux de permanence ne peuvent en aucun cas être des logements de fonction. • l'évolution des habitations existantes sur l'unité foncière (quel que soit le zonage de l'habitation au règlement graphique) à condition : <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. - pour les extensions des habitations existantes : <ul style="list-style-type: none"> ➢ pour les habitations existantes mesurant jusqu'à 100 m² d'emprise au sol : qu'elles ne dépassent pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi, ➢ pour les habitations existantes de plus de 100 m² d'emprise au sol : qu'elles ne dépassent pas 40% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi, • la construction d'annexes liées à l'habitation existante à condition que : <ul style="list-style-type: none"> - l'emprise au sol des annexes ne dépasse pas 50 m² calculée à partir de la date d'approbation du PLUi. - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale. - que leur hauteur ne dépasse pas le niveau RDC. - qu'elle ne constitue pas un nouveau logement. <p>L'emprise au sol des piscines individuelles extérieures est limitée à 50 m², bassin et margelles compris, et n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol des extensions et annexes, à l'exception des locaux techniques d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre et des piscines couvertes d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre.</p> | | | | | | | | | |

V(2) sont autorisées dans le secteur *Nb* sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- l'évolution des habitations existantes sur l'unité foncière (quel que soit le zonage de l'habitation au règlement graphique) à condition :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - pour les extensions des habitations existantes :
 - pour les habitations existantes mesurant jusqu'à 100 m² d'emprise au sol : qu'elles ne dépassent pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi,
 - pour les habitations existantes de plus de 100 m² d'emprise au sol : qu'elles ne dépassent pas 40% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi,
- la construction d'annexes liées à l'habitation existante à condition que :
 - l'emprise au sol des annexes ne dépasse pas 50 m² calculée à partir de la date d'approbation du PLUi.
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale.
 - que leur hauteur ne dépasse pas le niveau RDC.
 - qu'elle ne constitue pas un nouveau logement.

L'emprise au sol des piscines individuelles extérieures est limitée à 50 m², bassin et margelles compris, et n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol des extensions et annexes, à l'exception des locaux techniques d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre et des piscines couvertes d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

V(3) sont autorisés dans le secteur *Ne* uniquement les locaux de permanence pour les personnes travaillant dans la zone et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des activités et équipements autorisés dans le secteur.

V(4) sont autorisées dans le secteur *Ni* l'évolution des habitations existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dans le respect des règles d'emprise au sol et de hauteur maximales définies à l'article N4.

V(5) sont autorisés dans le secteur *Nl*, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les locaux de permanence pour les personnes travaillant dans la zone et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des activités et équipements autorisés dans le secteur, sous réserve que le local présente une surface de 50 m² maximum.
- la construction d'annexes liées à la construction principale à condition que l'emprise au sol des annexes ne dépasse pas 50 m² calculée à la date d'approbation du PLUi.

V(6) sont autorisés dans le secteur *Nt*, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les locaux de permanence pour les personnes travaillant dans la zone et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des activités et équipements autorisés dans le secteur, sous réserve que le local présente une surface de 50 m² maximum. Les locaux de permanence ne peuvent en aucun cas être des logements de fonction.

| | Na | Nb | Nf | Ne | Ni | Nd | No | NI | Nt |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE | | | | | | | | | |
| Artisanat et commerce de détail | V(c) | V(c) | V(c) | X | V(1) | X | X | V(2) | V(3) |
| Restauration | V(c) | V(c) | V(c) | X | V(1) | X | X | V(2) | V(3) |
| Commerce de gros | X | X | X | X | V(1) | X | X | X | X |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | X | X | X | V(1) | X | X | V(2) | V(3) |
| Hébergement hôtelier et touristique | V(c) | V(c) | V(c) | X | V(1) | X | X | V | V(3) |
| Cinéma | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

V(1) sont autorisées dans le secteur *Ni* les constructions pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et

touristique » dans le cadre de l'évolution d'une activité existante sur place à la date d'approbation du PLUi et dans le respect des règles d'emprise au sol et de hauteur maximale définies à l'article N4.

V(2) sont autorisées dans le secteur *Ni* les constructions pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à condition d'être en lien avec l'activité de tourisme / loisirs présente sur place et de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur maximale définies à l'article N4.

V(3) sont autorisées dans le secteur *Nt* les constructions pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique » à condition d'être en lien avec l'activité de tourisme / événementiel présente sur place et de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur maximale définies à l'article N4.

V(c) est autorisé le changement de destination de bâtiments existants vers une sous-destination autorisée dans le secteur, sous réserve que ceux-ci soient identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

| | Na | Nb | Nf | Ne | Ni | Nd | No | Ni | Nt |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | | | | | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | X | X | X | X | X | X | V(4) | V(5) |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | V(1) | V(1) | V(1) | V(1) | V(1) | V(2) | V(3) | V(4) | V(5) |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | X | X | V | X | X | X | V(4) | V(5) |
| Salles d'art et de spectacles | X | X | X | X | X | X | X | V(4) | V(5) |
| Équipements sportifs | X | X | X | X | X | X | X | V | V(5) |
| Autres équipements recevant du public | X | X | X | X | X | X | X | V(4) | V(5) |

V(1) sont autorisées les constructions pour la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés », sous réserve de s'intégrer dans le paysage.

V(2) sont autorisées dans le secteur *Nd* uniquement les constructions, aménagements, installations et occupations du sol liés à la gestion des déchets et activités liées (accueil du public ...), à condition de s'intégrer dans le paysage.

V(3) est autorisée dans le secteur *No* uniquement l'installation de panneaux photovoltaïques au sol et l'ensemble des installations, aménagements et occupations du sol qui y sont liés, à condition de s'intégrer dans le paysage.

V(4) sont autorisées dans le secteur *Ni* les constructions pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » à condition d'être en lien avec l'activité de tourisme / loisirs présente sur place et de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur maximale définies à l'article N4.

V(5) sont autorisées dans le secteur *Nt* les constructions pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » à condition d'être en lien avec l'activité de tourisme / événementiel présente sur place et de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur maximale définies à l'article N4.

| | Na | Nb | Nf | Ne | Ni | Nd | No | Ni | Nt |
|--|------|------|------|----|------|------|------|------|------|
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | | | | | | | | | |
| Industrie | X | X | X | X | V(1) | X | X | X | X |
| Entrepôt | X | X | X | X | V(1) | X | X | X | X |
| Bureau | V(c) | V(c) | V(c) | X | V(1) | V(2) | V(3) | V(4) | V(5) |
| Centre de congrès et d'exposition | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

V(1) sont autorisés dans le secteur *Ni* uniquement les constructions pour les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau » dans le cadre de l'évolution d'une activité existante sur place à la date d'approbation du PLUi et dans le respect des règles d'emprise au sol et de hauteur maximale définies à l'article N4.

V(2) sont autorisés dans le secteur *Nd* uniquement les constructions, aménagements, installations et occupations du sol liés à la gestion des déchets et activités liées (accueil du public ...), à condition de s'intégrer dans le paysage.

V(3) sont autorisés dans le secteur *No* uniquement l'installation de panneaux photovoltaïques au sol et l'ensemble des installations, aménagements et occupations du sol qui y sont liés, à condition de s'intégrer dans le paysage.

V(4) sont autorisés dans le secteur N1 les constructions pour la sous-destination « bureau » à condition d'être en lien avec l'activité de tourisme / loisirs présente sur place et de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur maximale définies à l'article N4.

V(5) sont autorisés dans le secteur N1 les constructions pour la sous-destination « bureau » à condition d'être en lien avec l'activité de tourisme / événementiel présente sur place et de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur maximale définies à l'article N4.

V(c) est autorisé le changement de destination de bâtiments existants vers une sous-destination autorisée dans le secteur, sous réserve que ceux-ci soient identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Est autorisé le changement de destination des bâtiments existants repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve du respect de l'article L 111-3 du code rural et de la pêche maritime, pour les sous-destinations de :

- logement,
- bureau,
- hébergement touristique,
- restauration,
- artisanat et commerce de détail, exclusivement en lien avec une activité de tourisme présente sur place ou en lien avec la mécanique et l'automobile (ex : distribution de carburant, concessionnaire automobile, garage, motocycles, motoculture...).

Le bâtiment existant, susceptible de changer de destination doit présenter les conditions cumulatives suivantes :

- il ne doit pas constituer une ruine,
- il doit présenter un intérêt architectural.

ARTICLE N-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES DANS TOUTE LA ZONE N

Sont autorisées dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (et notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux tels que transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, etc et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie).
- la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public.
- les installations d'intérêt collectif à usage de loisirs ainsi que les aménagements légers type aires de jeux, parcours sportifs, etc... sous réserve de permettre le retour du site à l'état naturel.
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation d'ouvrage d'intérêt général.

ARTICLE N-3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N-4. IMPLANTATION, HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions en bordure de voies et emprises publiques ou privées

- *Implantation des constructions en bordure de voies :*

Dans l'ensemble des secteurs à l'exception des secteurs Ni, Nl, Nt, et Ne :

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLUi.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public
- la reconstruction et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou de dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Le long des routes départementales, la distance minimum d'implantation des éoliennes par rapport à la voie, entre le bord de la chaussée et le pied du mât, est équivalente à la hauteur mât+pale. Cette marge de recul ne pourra être inférieure aux marges figurant sur le règlement graphique, dans les conditions fixées par les règlements de voirie du Morbihan et des Côtes d'Armor.

Au sein des secteurs Ni, Nl, Nt, Ne :

Sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire de voirie, pourront être autorisées dans les marges de recul figurant aux documents graphiques, les constructions autorisées aux articles N-2 et N-3.

1- En secteur Na et Nf, Les nouvelles constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal :

- de 50 m de part et d'autre des abords du canal de Nantes à Brest ;
- de 35 m de part et d'autre des abords du Blavet et de l'Oust ;
- de 35 m depuis l'axe des autres cours d'eau.

2- Dans les autres secteurs, les nouvelles constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 5 m depuis les berges des cours d'eau.

3- Dans l'ensemble des secteurs, les extensions et annexes des bâtiments existants devront respecter un recul minimal de 5 m depuis les berges des cours d'eau.

2– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

EMPRISE AU SOL MAXIMALE.

Pour les secteurs Na, Nb, Nf, et No, l'emprise au sol n'est pas réglementée, à l'exception des constructions d'habitation dont les règles d'emprise au sol sont précisées à l'article N1.

Pour le secteur Nd, l'emprise au sol total des bâtiments est limitée à 500 m².

Pour les STECAL Ni, NI, Nt et Ne, l'emprise au sol est réglementée.

Mode de calcul de l'emprise au sol :

Cas n°1 : Dans le cas de parcelles non bâties ou en cas de démolition/reconstruction générant la réalisation d'une construction neuve, le coefficient d'emprise au sol est calculé en pourcentage de la superficie du STECAL concerné. Pour le secteur Ah, la superficie retenue est celle de l'unité foncière incluse dans le STECAL.

Cas n°2 : Dans le cas de parcelles déjà bâties (projet d'extension et/ou construction d'annexe), l'emprise au sol se calcule en pourcentage de l'emprise au sol des constructions existantes dans le STECAL concerné. Pour le secteur Ah, la superficie retenue est celle de l'unité foncière incluse dans le STECAL.

L'emprise au sol est limitée de la manière suivante :

Cas n°1 :

| Secteurs | Emprise au sol maximale (en % du périmètre du STECAL) |
|-----------------|---|
| NI | Voir cas n°3 |
| Ni | 40% |
| Nt | 40% |
| Ne | 40% |

Cas n°2 :

| Secteurs | Emprise au sol maximale (en % de l'emprise au sol des bâtiments existants sur l'unité foncière) | |
|-----------------|---|---|
| | Construction = ou < 100 m² d'ES | Construction > 100 m² d'ES |
| NI | Voir cas n°3 | Voir cas n°3 |
| Ni | 50% | 40% |
| Nt | | |
| Ne | | |

Cas n°3 : Pour les STECAL NI, l'emprise au sol est limitée de manière absolue pour chaque STECAL.

| Commune | Nom du STECAL |
|----------------|--|
| Cléguerec | STECAL NI Pontoir : 50 m ² |
| | STECAL NI Parc : 50 m ² |
| Guern | STECAL NI Prad Er Fosse : 100 m ² |

| | |
|-----------------|---|
| | STECAL NI Lann Er Faouen : 800 m ² |
| Le Sourn | STECAL NI Le Ponto - à Le Sourn : 1 500 m ² . |
| Noyal-Pontivy | STECAL NI Kernivinen (aérodrome) : 300 m ² STECAL NI Kernivinen (hippodrome) : 2000 m ² STECAL NI Kerboutier : 500 m ² STECAL NI Valvert : 800 m ² |
| Pleugriffet | STECAL NI Les Parcs – La Prée : 1000 m ² . |
| Pontivy | STECAL NI Kerfisel : 200 m ² STECAL NI Kerduchat : 2700 m ² |
| Radenac | STECAL NI La Noe du Bourg : 100 m ² |
| Rohan | STECAL NI Port de plaisance : 200 m ² |
| Saint-Aignan | STECAL NI Sordan : 500 m ² |
| Saint-Gérard | STECAL NI Lann Bihan : 30 m ² |
| Sainte-Brigitte | STECAL NI Etang du Fourneau : 300 m ² |
| Silfiac | STECAL NI Moulin de Pont-Samouel : 300 m ² |

HAUTEUR MAXIMALE.**Au sein des secteurs Na, Nb.**

Pour les constructions à vocation d'habitat (construction nouvelle ou extension) : les constructions principales ne dépasseront pas le niveau RDC+1+combles. Les annexes à l'habitation non accolées ne dépasseront pas le niveau RDC ;

Pour les autres destinations, la hauteur maximale n'est pas réglementée.

Au sein du secteur Nd.

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 12 m, équipements techniques non compris.

Au sein des secteurs Ni, NI, Nt et Ne :

La hauteur maximale est définie comme suit :

| Secteurs | Hauteur maximale des constructions | Hauteur maximale des annexes |
|-----------------|--|-------------------------------------|
| Nt | Hauteur de l'existant | 6 mètres |
| Ne | Hauteur de l'existant | |
| NI | R+1 ou R+c | |
| Ni | 12 mètres (équipements techniques non compris) | |

ARTICLE N-5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

OBJECTIFS GENERAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment en entrée de bourg et aux abords des espaces publics.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- l'insertion qualitative du projet à son environnement
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables...)

LA VOLUMETRIE

Les volumes des constructions doivent être simples. Les proportions des constructions nouvelles d'expression traditionnelle doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

FAÇADE ET TOITURE

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Le matériau et la couleur choisis devront permettre l'intégration dans l'environnement urbain existant.

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

Toitures :

Les toitures doivent, par leur forme, leurs matériaux et leur couleur, faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative en harmonie avec les constructions voisines et l'environnement immédiat.

Dans le cas de construction d'expression traditionnelle, l'usage de matériaux présentant la forme, la teinte et l'aspect de l'ardoise est obligatoire. La forme et les pentes des toitures en ardoise seront respectées (pente proche de 45°).

L'insertion des installations techniques (matériels de ventilation et climatisation, paraboles, dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc) situées en toitures doit faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter son impact visuel depuis le domaine public.

Façades et ouvertures :

Il doit être recherché une intégration harmonieuse de toutes les façades (traitement, matériaux, couleurs et ouvertures) avec le paysage urbain et naturel environnant (y compris pour les extensions et annexes accolées ou proches du bâtiment principal). L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits est interdits.

Les façades seront :

- soit en pierres,
- soit en bois naturel ou en bois de couleur naturelle ou de couleur claire de manière prédominante (apposée sur plus de 50% de la surface des murs),
- soit en maçonnerie enduite de couleurs claires de manière prédominante (apposées sur plus de 50% de la surface des murs).

Les coffrets de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits. Une insertion discrète et harmonieuse des ouvertures sur toiture avec l'aspect général des constructions devra être mise en œuvre. Les châssis de toiture devront être encastrés.

- **Pour les autres constructions (bâtiments agricoles, entrepôts, etc)**

Les constructions doivent maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. L'usage de teintes brillantes ou trop voyantes est interdit.

Pour les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation, extension de constructions existantes :

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation ou extension de constructions existantes doivent respecter une intégration harmonieuse à la construction principale qui ne doit pas être dénaturée.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions, et notamment d'isolation par l'extérieur, sont permis dans la mesure où le choix des matériaux et des couleurs est effectué en harmonie avec la construction d'origine.

Dans le cas de travaux de restauration, réhabilitation et rénovation portant sur du bâti ancien, les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine. L'architecture et la volumétrie du bâti ancien ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées. La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle devra être recherchée. A ce titre, la conservation ou la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de la création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES :

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète. Les panneaux photovoltaïques et solaires doivent être implantés en toiture ou sur des pylônes.

PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER A PROTÉGER (ARTICLE L.151-19)

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Rappel : en vertu de l'article R421-23, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément repéré au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra tendre vers une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales. A ce titre, tout projet veillera à rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été).

La création d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est recommandée. Les eaux de pluies peuvent ainsi être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

ARTICLE N-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMEABILISÉES ET ECO-AMÉNAGEABLES

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales sauf contrainte technique ou réglementaire.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les projets doivent obligatoirement intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes d'essences locales, ou à défaut de prévoir la plantation d'essences locales variées (cf annexe 5).

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une trame végétalisée visant à limiter leur impact visuel depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Des plantations d'essences locales devront être réalisées en accompagnement des bâtiments à vocation économique afin d'en atténuer l'impact visuel.

SITES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES (ARTICLE L.151-23)

Les secteurs identifiés comme « zone humide » ou « zone humide remarquable » au règlement graphique sont soumis aux dispositions applicables aux zones humides mentionnées en annexe du présent règlement.

Les éléments de paysage, 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) repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Rappel : en vertu de l'article R421-23, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément repéré au règlement graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ESPACES NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Ces espaces seront adaptés à la solution retenue permettant de gérer les eaux pluviales et le ruissellement (voir schéma directeur eaux pluviales).

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En outre, les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Les types de clôtures suivants sont interdits :

- les plaques de béton moulé ajourées ou non
- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives
- les toiles ou films plastiques
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, ...)

La hauteur maximale autorisée sera fonction de l'environnement bâti, notamment de l'alignement des façades, de la composition des constructions voisines déjà existantes sans pouvoir dépasser 2 mètres.

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

ARTICLE N-7. STATIONNEMENT

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

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe 1 du présent règlement.

2- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière concernée par le projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N-8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

2-Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

3-Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des Routes Départementales par le gestionnaire de la voirie, pour des motifs de sécurité routière.

4-Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

5- Sauf stipulations contraires figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux, hors secteurs urbanisés, sont limités sur les routes départementales. 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 ou des accotements. Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. 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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

6- Toute opération devra prendre en compte la nécessité de maintenir une issue suffisante sur la voie publique des terrains situés en second rideau afin de ne pas enclaver les parcelles destinées à l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale (conformément à l'article 682 du Code Civil).

VOIRIE

1- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

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

3- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone

ARTICLE N-9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

1- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

2- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

3- Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

1- Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis avec l'accord du gestionnaire sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4- Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

5- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

1- Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

2- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

3- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4- Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - 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. Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débordeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

6- La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

7- Tout projet futur devra respecter les dispositions du zonage/règlement des eaux pluviales.

RESEAUX SOUPLES

1- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3- Les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée dans le cadre de la création d'une voirie nouvelle.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1- Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

ANNEXES

ANNEXE 1 : NORMES DE STATIONNEMENT

Concernant le stationnement des véhicules motorisés :

- 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 | <ul style="list-style-type: none"> - 1 place minimum par logement de moins de 50 m² - 2 places minimum par logement de plus de 50 m² dont, pour les maisons individuelles, 1 place de stationnement extérieure au minimum sur le terrain d'assiette de la construction (abritée ou non), de dimensions minimales de 2,5 m x 5,00 m par place. Il est recommandé que cette place ne soit pas close et qu'elle soit directement accessible depuis la voie de desserte. + 1 place de stationnement visiteur minimum pour 8 logements. |
| Hébergement | 1 place minimum par chambre ou par logement |
| <ul style="list-style-type: none"> - Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat - Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées - Résidences universitaires (article L.151-34 du code de l'urbanisme) | Aucune place n'est exigée |
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | |
| Artisanat et commerce de détail : | <p><u>En périmètre de centralité :</u> Aucune place n'est exigée</p> <p><u>En ZIGEC :</u> 3 places minimum pour 100m² de surface de plancher et au-dessus de 300m² : 1 place minimum par 100 m² supplémentaire</p> |
| Restauration | <p><u>En zone UA :</u> Aucune place n'est exigée</p> <p><u>Dans les autres zones :</u> 1 place minimum pour 10 m² de salle de restaurant</p> |
| Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | <p><u>En zone UA :</u> 1 place minimum jusqu'à 30 m² de surface de plancher et 1 place par 10 m² supplémentaires au-delà de 30 m² sauf impossibilité technique urbanistique ou</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>architecturale.</p> <p><u>Dans les autres zones :</u></p> <p>2 places minimum jusqu'à 30 m² de surface de plancher, et 1 place par 10 m² supplémentaire au-delà de 30 m²</p> |
| Hébergement hôtelier et touristique | 1 place minimum par chambre |
| Cinéma | 1 place minimum pour 4 fauteuils |
| Commerce de gros | 2 places minimum pour 100m ² de surface de plancher et au-dessus de 300m ² : 1 place minimum par 100 m ² supplémentaire |
| AUTRES ACTIVITES 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 | <p><u>En zone UA :</u></p> <p>1 place minimum pour 30 m² de surface de plancher sauf impossibilité technique, urbanistique ou architecturale</p> <p><u>Dans les autres zones :</u></p> <p>2 places minimum jusqu'à 30m² de surface de plancher, et 1 place par 10m² supplémentaire au-delà de 30m²</p> |
| ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | |
| Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard de la nature de chaque projet et en fonction des disponibilités existantes. | |

- Places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite :

**INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES
AU PUBLIC**

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

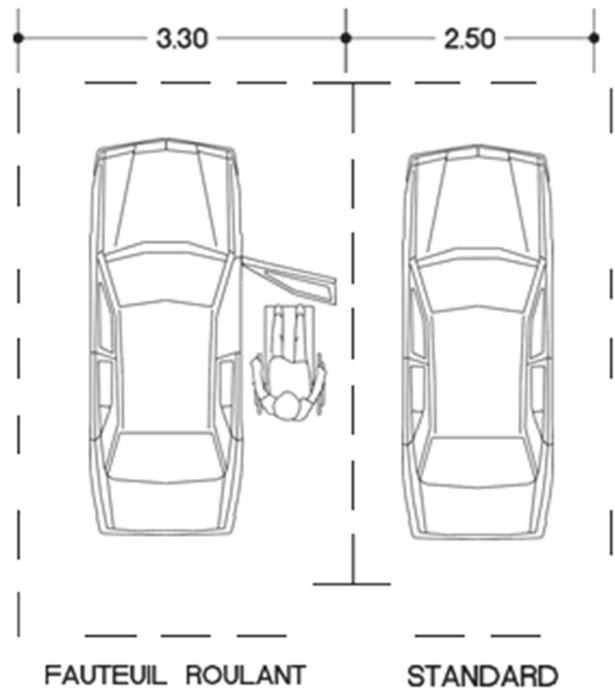
- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement

ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de

50 places, ou fraction de 50 places.



**INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES
AU PUBLIC**

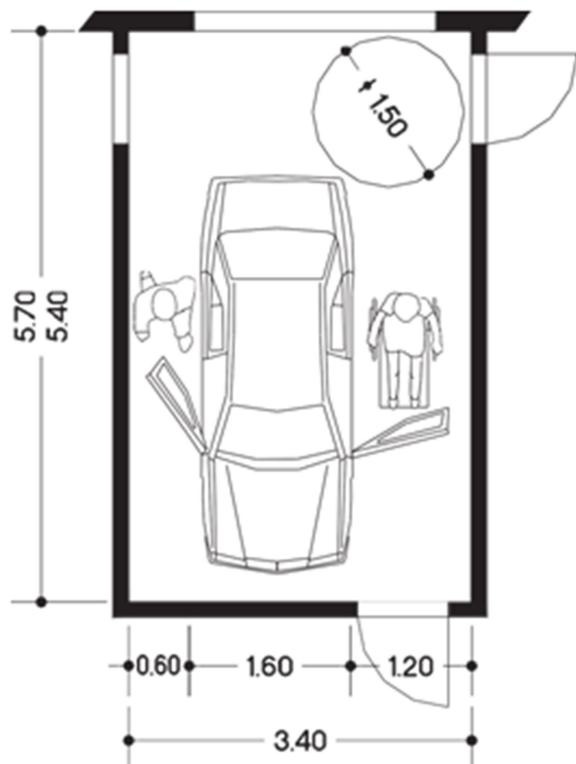
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

**BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS
NEUFS**

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



Concernant le stationnement des cycles :

Les projets portant sur la construction d'immeubles collectifs devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement vélo par logement.

Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 3 emplacements par tranche commencée de 300 m² de surface de plancher. Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins et des effectifs.

ANNEXE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES

Les secteurs identifiés comme « zones humides » et « zones humides remarquables » au règlement graphique doivent être préservés dans le respect des dispositions du SDAGE Loire Bretagne et des SAGE du Blavet et de la Vilaine

- Sont interdites :
 - toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus et listés ci-dessous,
 - tous travaux publics ou privés soumis à procédure relevant du code de l'urbanisme susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - tout drainage ou toute opération conduisant à modifier le régime hydraulique des terrains,
 - pour les « zones humides remarquables » uniquement : toute plantation d'arbres

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés listés ci-dessous-

- Sont autorisés sous réserve du respect des dispositions du SDAGE et sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique :
 - Les installations et ouvrages d'intérêt public lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
 - les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 - aux mises aux normes environnementales, notamment en agriculture
 - à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales)
 - les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer
 - les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b) Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
 - Les créations de retenues pour irrigation sur des zones humides drainées et déjà cultivées.
 - Les travaux réalisés dans un objectif d'amélioration du fonctionnement des milieux aquatiques (mise en œuvre de mesures compensatoires, création de frayères à brochets, restauration hydromorphologique de cours d'eau...
- Toute destruction de zones humides devra respecter les dispositions du SDAGE Loire Bretagne (notamment disposition 8B-1) qui stipulent que la destruction de zones humides n'est possible qu'en dernier recours lorsque les autres alternatives ne sont pas possibles et qu'elle doit s'accompagner de mesures de compensation permettant de rétablir les fonctionnalités écologiques de la zone humide détruite.
- La dégradation ou la destruction des « zones humides remarquables », ne peut 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 conformément aux dispositions du SAGE.

ANNEXE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE IDENTIFIES EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable (en vertu de l'article R421-23 du code de l'urbanisme)
- un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé et d'au moins une fois le linéaire modifié.

Tous travaux réalisés sur un élément bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- sont soumis à déclaration préalable ou permis de construire ou permis de démolir (en vertu de l'article R421-23 du code de l'urbanisme)
- un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager.
- doivent respecter les prescriptions ci-dessous de nature à assurer leur préservation :

Pour le patrimoine civil (exemple : lavoir, four à pain, etc)

Prescriptions de nature à assurer leur préservation :

- ne pas démolir, sauf insalubrité ou mise en péril
- ne pas modifier l'aspect de la façade lors de travaux d'entretien
- conserver le caractère, la qualité et les spécificités architecturales de l'élément bâti en cas de réhabilitation, changement de destination,... : la réhabilitation d'un élément du patrimoine doit se faire avec le souci de maintenir ou de rétablir les dispositions d'origine propres aux caractéristiques architecturales qui ont prévalu lors de son édification (respect de la volumétrie, des matériaux d'origine,...)

Pour le patrimoine religieux (exemple : église, chapelle, calvaire, etc)

Prescriptions de nature à assurer leur préservation :

- ne pas démolir
- ne pas modifier l'aspect de la façade lors de travaux d'entretien
- réhabiliter à l'identique si besoin
- ne pas laisser la végétation dégrader.

ANNEXE 4 : LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE

| Priorité | Type de végétaux | Nom Latin de l'espèce | Nom français de l'espèce |
|--------------------------------|--|---|--------------------------------|
| 1 | Hydrophyte flottante | Azolla filiculoides Lam. | Azolle fausse fougère |
| | Hydrophyte immergée | Egeria densa Planchon | Egerie dense |
| | | Elodea canadensis Michaux | Elodée du Canada |
| | | Elodea nuttallii (Planchon) St. John | Elodée de Nuttall |
| | Amphibie vivace | Lagarosiphon major (Ridley) Moss | Grand lagarosiphon |
| | | Crassula Helmsii (Kirk) Cockayne | Crassule de Helms |
| | | Hydrocotyle ranunculoides L. f. | Hydrocotyle fausse renoncule |
| | | Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet | Jussie à grande fleur |
| | Herbacée annuelle | Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven | Jussie faux pourpier |
| | | Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt | Myriophylle du Brésil |
| Ambrosia artemisiifolia L. | | Ambroisie à feuilles d'armoise | |
| Impatiens balfouri Hooker fil. | | Balsamine de Balfour | |
| Impatiens capensis Meerb | | Balsamine du Cap | |
| Herbacée pluriannuelle | Impatiens glandulifera Royle | Balsamine de l'Himalaya | |
| | Impatiens parviflora DC. | Balsamine | |
| | Heracleum mantegazzianum gr. | Berce du Caucase | |
| Herbacée vivace | Petasites fragrans | Pétasite odorante | |
| | Petasites hybridus | Pétasite hybride | |
| | Polygonum polystachyum Meisn | Renouée à épis nombreux | |
| | Reynoutria japonica Houtt. | Renouée du Japon | |
| Arbuste | Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai | Renouée de Sakhaline | |
| | Reynoutria x bohemica J. Holub | Renouée de Bohême | |
| | Baccharis halimifolia L. | Seneçon en arbre | |
| 2 | Hydrophyte flottante | Eichhornia crassipes (Mart.) Solms | Jacinthe d'eau |
| | Herbacée annuelle | Lemna minuta H.B.K. | Lentille d'eau minuscule |
| | | Lemna turionifera Landolt | Lenticule à turion |
| | | Pistia stratiotes L. | Laitue d'eau |
| | | Bidens connata Willd. | Bident soudé |
| | | Bidens frondosa L. | Bident feuillé |
| | | Claytonia perfoliata Donn. ex Willd. | Claytonie perfoliée |
| | | Conyza bonariensis (L.) Cronq. | Vergerette de Buenos Aires |
| | | Conyza canadensis (L.) Cronq. | Vergerette du Canada |
| | | Conyza floribunda H.B.K. | Vergerette à fleurs nombreuses |
| | | Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker | Vergerette de Sumatra |
| | Lindernia dubia (L.) Pennell | Lindernie fausse-gratiolle | |
| | Herbacée vivace | Allium triquetrum | Ail à trois angles |
| | | Aster lanceolatus Willd. | Aster lancéolé |
| | | Aster nov-belgii gr. | Aster de Virginie |
| | | Aster squamatus (Sprengel) Hieron. | Aster écaillé |
| | | Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus | Griffe de sorcière |
| | | Carpobrotus edulis (L.) R. Br. | Ficoïde comestible |
| | | Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner | Herbe de la Pampa |
| | | Cotula coronopifolia L. | Cotule pied de corbeau |
| | Graminée vivace | Phytolacca americana L. | Raisin d'Amérique |
| | | Senecio inaequidens DC. | Seneçon du Cap |
| | | Paspalum dilatatum Poirlet | Millet bâtard |
| Paspalum distichum L. | | Paspale à deux épis | |
| Spartina alterniflora Loisel | | Spartine à feuilles alternes | |
| Arbuste | Spartina anglica C.E. Hubbard | Spartine anglaise | |
| | Buddleja davidii Franchet | Buddleia du père David | |
| Arbre | Prunus laurocerasus L. | Laurier palme | |
| | Rhododendron ponticum L. | Rhododendron des parcs | |
| | Acer negundo L. | Erable negundo | |
| | | Ailanthus altissima (Miller) Swingle | Ailanthe |

Herbacée annuelle - Datura stramonium

Stramoine commune

ANNEXE 5 : LISTE DES ESSENCES LOCALES

➤ Essences conseillées pour les plantations



Liste des essences Programme Breizh Bocage

| NOM COMMUN | HAUTEUR | TOXICITE | OBSERVATIONS | REJETTE | |
|----------------------------|---------|-----------------------------|---|---------|---------|
| | | | | SOUCHE | DRAGONS |
| ALISIER TORMALIN | 10 - 20 | | Bon BC | | |
| AULNE GLUTINEUX | 15 - 25 | | Fixe l'azote dans l'air, améliore les sols pauvres et fixe les berges - Végétation spontanée | x | x |
| BOULEAU PUBESCENT | 15 - 25 | | | | |
| BOULEAU VERRUQUEUX | 15 - 25 | | Germe facilement sur les bruis | | x |
| BOURDAINE | 2 - 6 | Ecorce et fruits | | | |
| CHARME | 10 - 25 | | Excellent BC | x | |
| CHATAIGNIER | 20 - 30 | | Les fleurs fournissent un miel excellent et l'arbre est bien ancré dans le sol | | |
| CHENE PEDONCULE | 30 - 45 | | Bois de très grande valeur | | |
| CHENE ROUGE | 25 - 30 | | Croissance plus rapide mais bois de moins bonne qualité | | |
| CHENE SESSILE | 30 - 45 | | Bois de très grande valeur | | |
| CORNOUILLER SANGUIN | 2 - 5 | Fruits | Excellent BC, nourriture de choix pour grand gibier, chevreuils et cerfs | | x |
| ERABLE CHAMPETRE | 6 - 15 | | Supporte bien la sécheresse, croît dans des endroits secs et rocheux | | |
| ERABLE PLANE | 20 - 30 | | Développement rapide, rustique, s'adapte aux conditions urbaines difficiles | | |
| ERABLE SYCOMORE | 20 - 30 | | Résiste à la pollution | | |
| FRÈNE COMMUN | 20 - 40 | | Résiste bien au froid, son feuillage fournit un fourrage très apprécié du bétail | | |
| FUSAIN D'EUROPE | 3 - 5 | Graines | Croissance rapide - Toxique pour chevaux et peut-être bovins | | |
| HÊTRE COMMUN | 25 - 45 | | Excellent BC, redoute les gelées tardives, faines appréciées par de nombreux animaux, surtout les | | |
| HOUX | 2 - 15 | Fruits | Croissance lente - Toxique pour chevaux ⚠ | | |
| MERISIER | 15 - 30 | Amande des noyaux | Porte-greffe pour arbres fruitiers | | |
| NEFLIER | 2 - 6 | | Résiste au froid mais craint les fortes chaleurs et la sécheresse, croissance lente | | |
| NERPRUN PURGATIF | 3 - 6 | Fruits | Vigoureux - Toxique pour chevaux ⚠ | | |
| NOISETIER | 3 - 7 | | Sert à confectionner des clôtures, des tuteurs | | |
| NOYER COMMUN | 10 - 30 | | Peu sociable, craint les gelées printanières tardives | | |
| POIRIER A FEUILLES EN CŒUR | 3 - 8 | | Porte-greffe pour des arbres fruitiers | | x |
| POIRIER COMMUN | 6 - 10 | | | | |
| POMMIER SAUVAGE | 6 - 12 | | Bon combustible, porte-greffe (à la plupart des cultivars de nos vergers) | | |
| PRUNELLIER | 1 - 4 | Amande | Racines traçantes | | |
| PRUNIER MYROBOLAN | 5 - 10 | | Vigoureux, peu devenir envahissant, porte-greffe (pruniers et pêchers) | | x |
| SORBIER DES OISELEURS | 5 - 15 | | Croissance rapide, résistant au froid | | |
| SUREAU NOIR | 2 - 10 | | Croissance rapide | | |
| TROENE | 1 - 3 | Baies et pollen allergisant | Peu exigeant, résiste bien à la pollution urbaine | | |
| VIORNE LANTANE | 1 - 6 | Fruits, feuilles, écorce | | x | |
| VIORNE OBIER | 2 - 4 | Ecorce, feuilles, fruits | Arbuste buissonnant, s'étalant largement | | |

➤ Essences à conserver

Quercus robur

Castanea sativa

Fagus sylvatica

Ilex aquifolium

Malus sp.

Fraxinus excelsior

Alnus glutinosa

Sorbus torminalis

Frangula alnus

Mespilus germanica

Sorbus domestica

Chêne pédonculé

Châtaignier

Hêtre

Houx

Pommier (variétés locales)

Frêne commun

Aulne glutineux

Alisier des bois

Bourdaïne

Néflier

Sorbier domestique

ANNEXE 6 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE RADON

(sources : <http://www.irsn.fr>)

Comment connaître la concentration en radon dans mon habitation ?

La seule manière de connaître la concentration en radon dans votre habitation est d'effectuer des mesures à l'aide de détecteurs (dosimètres radon) que vous placez vous-même.

Pour que les résultats obtenus soient représentatifs des concentrations moyennes auxquelles vous êtes exposés dans votre habitation, les mesures doivent être effectuées dans les pièces les plus régulièrement occupées (pendant la journée mais également la nuit), sur une durée de plusieurs semaines et de préférence pendant une période de chauffage (saison d'hiver).

En France, cinq sociétés produisent des dosimètres radon et disposent de laboratoires permettant de les analyser. Vous pouvez contacter ces sociétés via leurs sites internet pour réaliser vous-même le dépistage : Algade, Dosirad, Landauer, Santé Radon et Saphymo.

Vous pouvez également contacter un organisme agréé pour la mesure du radon afin qu'il vienne réaliser les mesures à votre domicile. Vous trouverez la liste des organismes agréés sur le site de l'Autorité de sûreté nucléaire (cf. liste des organismes agréés de niveau 1 option A).

À partir de quelle concentration est-il nécessaire d'agir ?

En France, il n'existe actuellement pas de limite réglementaire applicable aux habitations. Sur la base des recommandations de l'Organisation mondiale de la santé, la Commission européenne a retenu la valeur de 300 Bq/m³ en moyenne annuelle comme valeur de référence en dessous de laquelle il convient de se situer. Lorsque les résultats de mesure dépassent 300 Bq/m³, il est ainsi nécessaire de réduire les concentrations en radon.

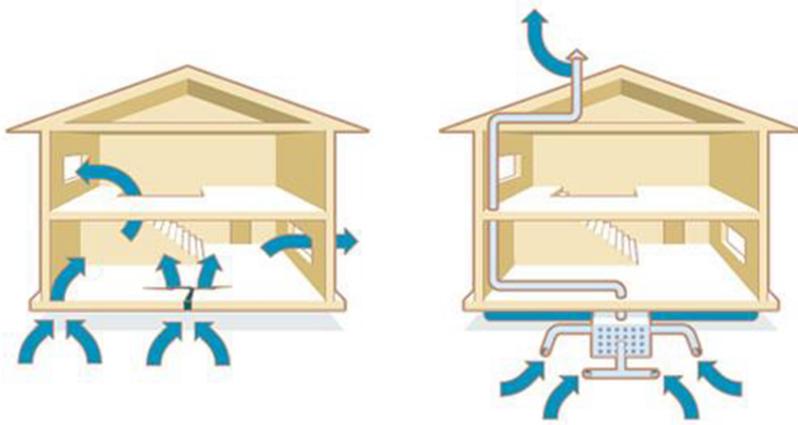
Le risque étant d'autant plus faible que la concentration est basse, il est, de manière générale, pertinent de chercher à réduire les concentrations en radon aussi bas que possible quel que soit le niveau mesuré. C'est en particulier vrai pour les pièces dans lesquelles vous séjournez sur des durées importantes.

Comment réduire mon exposition ?

Des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations. Elles reposent sur deux types d'actions :

- éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) ;
- limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions. L'efficacité d'une technique de réduction doit être vérifiée après sa mise en oeuvre en effectuant de nouvelles mesures de concentration en radon.



*Aération des pièces habitées
par ouverture des fenêtres.*

*Drainage du radon par mise
en dépression du sol sous-jacent
au bâtiment.*

Pour en savoir plus :

Ordonnance 2016-128 du 10 février 2016)

<http://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/3-mesure-radon.aspx#.WcDhadH9DDc>