

**Commune de CLOHARS FOUESNANT**

**Titre III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

**Zones AU**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

### CARACTERE DES ZONES AU

#### A - Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones **AU**".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'occasion :

- soit d'une modification du PLU,
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement ,le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

- **les zones 1AU : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement ;**
- **les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'a pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.**

#### B - Composition de la zone 1AU

La zone 1AU se compose des secteurs et zones définis ci-après :

- **Le secteur 1AUhb** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué d'un tissu urbain relativement dense et de constructions à édifier en ordre continu ou discontinu.
- **Le secteur 1AUhc** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué d'un tissu urbain de densité moyenne à aérée.
- **La zone 1AUe** correspond aux territoires de la commune destinés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- **La zone 1AUL** correspond aux territoires de la commune destinés à accueillir les installations, publiques ou privées, liées aux activités de tourisme et de loisirs.

Elle comporte également, au sein de la zone 1AU, un secteur spécifique « pp » couvrant les projets de de captages, forages ou prises d'eau potable en cours en d'étude.

### **C - Composition de la zone 2AU**

La zone 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

- **Le secteur 2AUh** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, à moyen et long terme.
- **Le secteur 2AUi** correspond aux territoires de la commune destinés aux activités économiques, à moyen et long terme.
- **Le secteur 2AUt** correspond aux territoires de la commune destinés aux activités de services, d'hôtellerie et de bureaux, à moyen et long terme. Lors de la procédure de modification de révision du P.L.U, le règlement applicable à cette zone sera précisé.

Elle comporte également, au sein de la zone 2AU, un secteur spécifique « pp » couvrant les projets de captages, forages ou prises d'eau potable en cours en d'étude.

### **D – Servitude de mixité sociale**

Conformément à l'article L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est instaurés sur les secteurs identifiés sur le document graphique du P.L.U au travers d'une trame. Ce programme devra comporter 20% de logements sociaux. (locatif ou accession sociale à la propriété).

Il s'agit des sites suivants :

- 1AUhb du terrain de football en centre bourg,
- 1AUhb de Ty Lutin en centre bourg,
- 1AUhc de la route de Moustierlin en centre bourg.

### **E – Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue**

Pour les zones AU situées dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiées au titre du « i » de l'article R.123-11° du code de l'urbanisme, tout aménagement et travaux divers conduisant à une réduction de la biodiversité est interdit.

## **Article AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **A - Sont interdites en zone 1AUh les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Dans les secteurs 1AUhb, et 1AUhc et les constructions et modes d'occupation interdits respectivement dans les secteurs UHb et UHc.

### **B - Sont interdites en zone 1AUL, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les constructions et modes d'occupation interdits dans la zone UL.

### **C - Est interdit en zone 2AU :**

En dehors de ce qui est autorisé à l'article AU2-D, tout autre aménagement ou construction.

### **D - en plus sont interdites dans la zone AU indiquée « pp »**

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau et notamment celles relatives au projet de prise d'eau, de forages et de captages.

## **Article AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A – Dispositions générales**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à cette obligation par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'Urbanisme.
3. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
4. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'urbanisme a identifié, en application du 3° alinéa de l'article L.123-1-5 III, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

### **B - Dispositions applicables à la zone 1AUh**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Sont admises en zone 1AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile et s'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L.118 et L.121.10 du Code de l'Urbanisme) :

1. Dans les secteurs 1AUhb, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UHb.
2. Dans les secteurs 1AUhc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UHc.

### **C - Dispositions applicables à la zone 1AUL**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Sont admises en zone 1AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile et s'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L.118 et L.121.10 du Code de l'Urbanisme) :

1. Dans les secteurs 1AUL, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UL.

#### **D - Dispositions applicables aux zones 2AU**

Sont admises en zones 2AU :

1. La construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectif.
2. La reconstruction après sinistre des constructions existantes.
3. Les restaurations et les extensions n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des constructions existantes.

#### **Article AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES**

La desserte et les accès des terrains aux voiries devront s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation figurant dans la pièce 2bis du dossier P.L.U.

#### **Article AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UHb sont applicables aux secteurs 1AUhb
2. Les dispositions prévues pour le secteur UHc sont applicables aux secteurs 1AUhc
3. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL

Les futures opérations urbaines devront, dans la mesure du possible limiter l'imperméabilisation des sols par une utilisation de matériaux drainants.

#### **Article AU5 à AU12 :**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UHb sont applicables aux secteurs 1AUhb
2. Les dispositions prévues pour le secteur UHc sont applicables aux secteurs 1AUhc
3. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL

#### **Article AU13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UHb sont applicables aux secteurs 1AUhb
2. Les dispositions prévues pour le secteur UHc sont applicables aux secteurs 1AUhc
3. Les dispositions prévues pour la zone UL sont applicables au secteur 1AUL.  
Pour les emprises identifiées au document graphique du P.L.U en tant qu'élément du paysage au sein du secteur 1AUL, il conviendra d'assurer un aménagement paysager de qualité sur une profondeur d'une trentaine de mètres vis-à-vis de la limite de l'emprise du secteur UHd voisin. Cette bande devra être plantée d'arbres à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup>, en privilégiant les essences locales.

**Articles AU14 à AU16 :**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UHb sont applicables aux secteurs 1AUhb
2. Les dispositions prévues pour le secteur UHc sont applicables aux secteurs 1AUhc
3. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL

## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AUe

La zone **1AUe** est une zone d'urbanisation future destinée à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces constructions, par leur nature et leur fonction, leur implantation et leur gabarit, possèdent en effet des caractéristiques spécifiques le plus souvent incompatibles avec l'environnement et le tissu urbain où ils sont situés.

#### **ARTICLE 1AUe1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnés à l'article UE2.
3. Les nouvelles installations classées soumises à autorisation.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières.
5. Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à un permis ou à une autorisation d'occupation du sol, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
6. Les garages et annexes, à l'exception de ceux qui sont liés à une habitation existante et édifiés en continuité ou à proximité immédiate de celle-ci.
7. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs.
8. Le stationnement isolé des caravanes pour une durée supérieure à trois mois, ainsi que l'aménagement de terrain pour le camping caravaning.
9. Toute activité commerciale nouvelle qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.
10. Pour les secteurs 1AUe situés dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiées au titre du « i » de l'article R.123-11° du code de l'urbanisme, tout aménagement et travaux divers conduisant à une réduction de la biodiversité est interdit.

#### **ARTICLE 1AUe2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1. Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des activités autorisées dans la zone, sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume du bâtiment abritant des activités autorisées.
3. Les modifications et extensions d'importance limitée des constructions existantes d'un type non autorisé dans la zone, à raison d'une création de surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> maximum par rapport à la surface de plancher existante.

#### **Article 1AUe3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES**

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance et/ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, et ne pas être inférieure à 3,50 mètres.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.  
Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseaux de visibilité, tourne à gauche...). Enfin, les voies se terminant en impasse devront comporter dans leur extrémité une aire de giration adaptée à la circulation lorsqu'elles dépassent 50 m.
3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois, ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

#### **Article 1AUe4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1. Alimentation en eau potable

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

##### 2. Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

Les candidats à la construction devront, dans la mesure du possible intégrer dès l'origine de leurs conceptions, des systèmes permettant la réutilisation des eaux pluviales.

##### 3. Assainissement des eaux usées

- a) Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

b) A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

#### 4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

#### 5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé devront être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1AUe5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Supprimé par la loi ALUR*

### **ARTICLE 1AUe6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **A – Implantations par rapport aux voiries extérieures**

1. Pour le site 1AUe de Pont Coulloufant, le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public liée à la route du Kastell ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. Pour le site 1AUe de la route de Gouesnac'h, le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public liée aux routes de Kerorian et du Petit Bois ne pourra être inférieur à 10 mètres.

#### **B – Implantations par rapport aux voiries internes**

Les constructions doivent être édifiées, soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement.

### **ARTICLE 1AUe7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées en retrait ou sur une limite séparative. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, la distance entre la construction et la limite doit être au moins de **3 mètres**.

### **ARTICLE 1AUe8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 1AUe9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixe de règle.

## ARTICLE 1AUe10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **A – Pour les sites 1Aue de Pont Couloufant et de la route de Gouesnac’h :**

Il n'est pas fixé de règle.

### **B – Pour le site 1Aue localisé à l'Est du bourg (futur pôle sportif)**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée à 12 mètres.

## ARTICLE 1AUE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **A - Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

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

**Les constructions d'expression contemporaine** devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

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

### **B - Clôtures**

#### **Matériaux et aspect :**

- a) Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain
  - en site naturel prédominance de la végétation,
  - en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.
- b) Les clôtures seront être constituées par :
  - des talus naturels ou artificiels,
  - des écrans végétaux constitués d'essences locales,
  - des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation,
  - des balustrades de faible hauteur.
- c) Feront l'objet d'interdiction :
  - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,

- les éléments en béton préfabriqué,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, ...).

**Hauteur :**

- a) Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :
- dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1 mètre**.
  - les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur cumulée ne soit pas supérieure à **1,20 mètre**.
  - les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, leur hauteur minimale sera de **1,80 mètre** au dessus du niveau de la rue.

- b) Sur limites séparatives des voisins :

La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **1,50 mètre** ; sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques. Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité.

**ARTICLE 1AUE12 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation.

**Article 1AUE13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS**

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.
3. Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
4. Les marges de recul vis-à-vis des voies externes aux zones 1AUe de Pont Couloufant et de Kerorian devront être aménagées au travers de la réalisation d'une pelouse agrémentée de bosquets d'arbres d'essences locales.

**ARTICLE 1AUE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

*Supprimé par la loi ALUR*

**Article 1AUE15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**Article 1AUE16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

**Commune de CLOHARS FOUESNANT**

**Titre IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

**Zones A**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

Elle comporte un secteur Ah qui correspond aux secteurs de taille et de capacité limitée pour l'habitat, dans la zone agricole.

Elle comporte également un secteur spécifique « pp » couvrant les projets de de captages, forages ou prises d'eau potable en cours en d'étude.

## **Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **A - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment :**

1. Les opérations d'aménagement non directement liées à l'activité agricole.
2. Les habitations non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles.
3. Les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services.
4. Les terrains de camping et de caravanning soumis à autorisation.
5. Le stationnement isolé des caravanes sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, sans excéder 2 caravanes.
6. Tout aménagement lié à l'implantation d'une caravane ou d'une maison mobile pendant la période autorisée inférieure à trois mois, notamment, dalle béton, haies de séparation ou de protection, annexes, grillage, barrières, branchements électriques, télécommunication, assainissement, alimentation en eau potable.
7. Pour la zone A située dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiées au titre du « i » de l'article R.123-11° du code de l'urbanisme, tout aménagement et travaux divers conduisant à une réduction de la biodiversité est interdit. Toutefois, les constructions agricoles et les équipements publics sont possibles, dès lors que leur édification prend en compte des mesures garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces sauvages.

### **B - en secteur Ah :**

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 – B.

### **C - en plus sont interdites dans la zone A indiquée « pp »**

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau et notamment celles relatives au projet de prise d'eau, de forages et de captages.

## **Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A - Ne sont admises dans cette zone, que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation à la condition que l'activité agricole demeure l'activité principale., bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangars, garages, abris exclusivement réservés aux logements des animaux, ...),
2. Certaines installations (camping à la ferme...), aménagement et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) dans

la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation, l'activité agricole devant rester l'activité principale.

3. La construction à usage d'habitation dès lors qu'elle est destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elle est implantée en continuité du bâti constituant le siège d'exploitation concerné.
4. La construction de bâtiments annexes détachés au logement de fonction liés à l'activité agricole à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité immédiate du logement de fonction. Ces annexes devront être limitées tant en nombre qu'en surface, sans toutefois dépasser 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher maximale au total.  
Pour les extensions accolées au logement de fonction, une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par rapport à la surface effective à la date d'entrée en vigueur du P.L.U, sera autorisée sans toutefois créer de logement supplémentaire.
5. La reconstruction à l'identique telle que prévue à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
6. Les affouillements et exhaussements des sols liées aux activités autorisées dans la zone.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement...) à condition qu'elles respectent le caractère agricole de la zone.
8. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou à la protection contre les incendies.
9. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation, dès lors que changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**B – Sont autorisés dans le secteur Ah :**

1. L'extension accolée des habitations existantes sans création de logements supplémentaires.  
L'extension autorisée sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit, ceci afin de permettre une habitabilité correcte. La superficie maximale par rapport à la surface effective sera calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U. il sera ainsi admis au maximum :

| Surface de plancher initiale             | Surface de plancher maximale de l'extension       |
|--|---|
| inférieure à 100 m <sup>2</sup>          | 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher maximale |
| comprise entre 100 et 150 m <sup>2</sup> | 35 % de la surface initiale                       |
| comprise entre 150 et 200 m <sup>2</sup> | 30 % de la surface initiale                       |
| supérieure à 200 m <sup>2</sup>          | 20 % de la surface initiale                       |

2. Les annexes détachées et nécessaires aux habitations existantes, de superficie de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher, en une seule fois sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et quelles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes. Cette création sera calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U.
3. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4. La reconstruction à l'identique telle que prévue par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement et l'extension limitée, à hauteur de 30% de la surface de plancher existante calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U, des établissements industriels et artisanaux existant dans la zone à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent et sous réserve que cette extension n'induisse pas d'aménagements nouveaux incompatibles avec la vocation du secteur.
6. La mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels.

#### **Article A3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.  
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance et/ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.  
Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

#### **Article A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### 1. Alimentation en eau potable

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

##### 2. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

### 3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

### 4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

### 5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé devront être réalisés en souterrain.

## **Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Supprimé par la loi ALUR.*

## **Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure, cette interdiction ne s'appliquant néanmoins pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt général

2. Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de **3 mètres** de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 m, pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

**Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées en retrait ou en limite séparative. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, la distance entre la construction et la limite doit être au moins de 3 mètres.

**Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions annexes détachées de l'habitation seront implantées à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation principale.

**Article A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour la zone A et le secteur Ah

|                             | Toiture deux pentes |           | Toiture terrasse |
|-----------------------------|---------------------|-----------|------------------|
|                             | Egout du toit       | faîtage   |                  |
| Bâtiment agricole en zone A | -                   | 13 mètres | 10 mètres        |
| Habitation en A et Ah       | 3,80 m              | 8.00 m    | 6.00 m           |

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit de toutes les façades situées au point le plus haut, sera prise en considération comme référence.

**Article A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- dans la liaison avec l'environnement : la rupture ou la continuité urbaine ou paysagère devra être

justifiée lors de la présentation du projet.

### 1. Constructions annexes

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, ..., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les bâtiments annexes devront s'harmoniser avec les bâtiments principaux tant par leur volumétrie que par les matériaux.

### 2. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle pourront respecter les règles suivantes :

#### *\* Volumes*

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Une hiérarchie des volumes entre eux devra être affirmée. Les volumes principal et secondaire devront être nettement différenciés.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Les décrochements de mur trop nombreux et les pans de murs biais seront proscrits.

Les pignons devront présenter une longueur maximum de 8 mètres.

#### *\* Toitures*

Les toitures devront présenter deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°.

Les croupes en toiture sont interdites.

Les débords de toiture devront être étroits (20 cm maximum).

Les souches de cheminée seront maçonnées.

#### *\* Ouvertures*

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise. Elles devront être positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les volets roulants devront être intégrés à la construction.

La nature des matériaux sera conforme aux dispositions d'origine du bâtiment.

### 3. Clôtures

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, même si elles n'ont pas été répertoriées aux documents graphiques du PLU.

#### *\* En limite de voies ou places, publiques ou privées :*

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir de la chaussée. Les hauteurs et matériaux admis seront les suivants :

| <b>Zone</b> | <b>Matériaux et hauteurs admis</b>  |
|-------------|---|
| <b>A</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Les murs maçonnés en pierre n'excédant pas 1 mètre de hauteur,</li><li>- Les murs en pierre sèche n'excédant pas 1 mètre de hauteur,</li><li>- Les murs bahuts n'excédant pas 1 mètre,</li><li>- Les murs bahuts éventuellement surmontés d'une balustrade à condition que la hauteur totale ne soit pas supérieure à 1,60 mètre,</li><li>- Les haies composées d'essences locales n'excédant pas 1,60 mètre de hauteur, pouvant être protégées d'un grillage discret. Le grillage pourra comporter un soubassement formé de plaques de 0,20 mètre de hauteur maximum.</li><li>- Talutages plantés avec des espèces buissonnantes et diversifiées d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.</li></ul> |

Les palissades de panneaux de bois sont interdites en limite des voies ou places, publiques ou privées.

*\* En limite séparative :*

Les clôtures autorisées sont les suivantes :

- les haies vives bocagères d'essences locales,
- les grillages ou palissades en bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les grillages doublés d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les murs en parpaing enduit d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les murets d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,60 mètre, surmontés d'une structure en aluminium, PVC ou bois, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

#### 4. Constructions à usage agricole

L'implantation des bâtiments d'exploitation devra dans la mesure du possible être réalisée parallèlement aux courbes de niveaux, et de préférence sous la ligne de crête, pour en atténuer l'impact visuel.

Les bâtiments seront implantés au plus près du centre de l'exploitation et orientés de manière à favoriser les extensions futures de l'élevage.

Les toits de couleur claire, d'aspect brillant ou constitués de matériaux galvanisés à l'état brut sont interdits.

Les couleurs doivent être voisines de celles dominantes dans le paysage, tons sombres, matériaux naturels.

Les façades et pignons des bâtiments devront être préférentiellement en matériaux naturels qui s'intègrent le mieux dans le paysage

Les lignes générales des constructions devront être affinées de manière à proposer des volumes réduits.

#### **Article A12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **Article A13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement fera l'objet d'une déclaration préalable.

#### **Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

*Supprimé par la loi ALUR*

#### **Article A15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

|   |
|---|
| <b>Article A16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</b> |
|---|

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

**Commune de CLOHARS FOUESNANT**

**REGLEMENT**

**Titre V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES  
ET FORESTIERES**

**(Zones de type N)**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N " .

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

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

Elle concerne également le domaine public fluvial.

La zone N comporte 7 secteurs spécifiques:

- Le secteur **Na** qui correspond aux parties du territoire à dominante naturelle où sont autorisés des aménagements légers de loisirs et de stationnement dans le respect du caractère naturel du site.
- Le secteur **Ng** destiné aux qui couvrent les espaces à dominante naturelle destinés au golf.
- Le secteur **Nh** qui correspond aux secteurs de taille et de capacité limitée pour l'habitat, dans la zone naturelle
- Le secteur **Nm**, qui couvre le domaine public fluvial, autorisant notamment les mouillages collectifs, dans le respect de l'arrêté préfectoral en vigueur.
- Le secteur **Np** qui couvre les limites administratives du Port de Bénodet.
- Le secteur **Ns** qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme et dénommés "espaces remarquables".
- Le secteur **Nzh**, qui couvre les zones humides à protéger.

Elle comporte également un secteur spécifique « pp » couvrant les projets de de captages, forages ou prises d'eau potable en cours en d'étude.

## Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**A - Sont interdites en zone N les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités nuisibles ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :**

1. Les lotissements de toute nature et les nouvelles constructions à usage principal d'habitation.
2. Toutes les nouvelles formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation.
3. Le stationnement des caravanes et mobil homes sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, excepté dans les bâtiments, remises ou sur le terrain (à proximité immédiate de la construction) où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Le nombre maximal autorisé sera de 2 caravanes et 1 mobil homes sur chaque propriété bâtie.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol susceptibles de compromettre l'équilibre économique ou écologique indispensable aux activités aquacoles.
6. Pour la zone N située dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiées au titre du « i » de l'article R.123-11° du code de l'urbanisme, tout aménagement et travaux divers conduisant à une réduction de la biodiversité est interdit. Toutefois, les équipements publics sont possibles, dès lors que leur édification prend en compte des mesures garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces sauvages.

**B - Sont interdites en secteur Na** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-B et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

**C - Sont interdites en secteurs Ng** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-C et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

**D - Sont interdites en secteurs Nh** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-D et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

**E - Sont interdites en secteur Nm** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-E et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

**F - Sont interdites en secteur Np** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-F et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

**G - Sont interdites en secteur Ns** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-G et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

**H - Sont interdites en secteur Nzh** les occupations et utilisations du sol ci-après, à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées à l'article N2 H :

- toute nouvelle construction ;
- les comblements, affouillements, exhaussements et dépôts divers ;
- la création de plans d'eau artificiels ;
- le drainage,
- l'imperméabilisation des sols ;
- tout aménagement même extérieur à la zone et susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone humide.

## I - en plus sont interdites dans la zone N indiquée « pp »

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau et notamment celles relatives au projet de prise d'eau, de forages et de captages.

### Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**A - Sont admis, sous réserve qu'ils respectent, par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages, et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :**

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, traitement des déchets, transports collectifs, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne détériore pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
2. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité fluviale, aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment telle que prévu à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
5. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole ou nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales, ...).

#### B - Sont admis en secteur Na

1. Les aménagements, équipements légers de loisirs et constructions (aire de jeux, sanitaires...) dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site et notamment le couvert arboré.
2. Les stationnements paysagers et voies d'accès dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site.

#### C – Sont admis en secteurs Ng

1. Les aménagements et équipements liés au golf ainsi qu'aux équipements d'infrastructure ou de superstructure liés à l'entretien du terrain : arrosage, abri de matériel... dans une limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
2. Les stationnements paysagers et voies d'accès liés au golf dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site.

#### D – Sont admis en secteurs Nh

1. L'extension accolée des habitations existantes sans création de logements.  
L'extension autorisée sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit, ceci afin de permettre une habitabilité correcte. La superficie maximale par rapport à la surface effective sera calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U. il sera ainsi admis au maximum :

| Surface de plancher initiale             | Surface de plancher de l'extension                |
|--|---|
| inférieure à 100 m <sup>2</sup>          | 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher maximale |
| comprise entre 100 et 150 m <sup>2</sup> | 35 % de la surface initiale                       |
| comprise entre 150 et 200 m <sup>2</sup> | 30 % de la surface initiale                       |
| supérieure à 200 m <sup>2</sup>          | 20 % de la surface initiale                       |

2. Les annexes détachées et nécessaires aux habitations existantes, de superficie de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher, en une seule fois sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et qu'elles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes. Cette création sera calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U.
3. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
4. La reconstruction à l'identique telle que prévue par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement et l'extension limitée, à hauteur de 30% d'emprise au sol calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U, des établissements industriels et artisanaux existant dans la zone à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent et sous réserve que cette extension n'induisse pas d'aménagements nouveaux incompatibles avec la vocation du secteur.
6. La mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels.

#### **E – Sont admis en secteur Nm**

1. Les aménagements légers exigeant la proximité immédiate de l'eau, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
2. Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes, dans le respect de l'arrêté préfectoral en vigueur.

#### **F – Sont admis en secteur Np**

1. Les installations, publiques ou privées nécessaires aux activités professionnelles (pêche, culture marines, mareyage... ) ;
2. Les installations nécessaires aux activités directement liées à la plaisance et au nautisme ;
3. Les aménagements de défense contre l'érosion marine.

#### **G – Sont admis en secteur Ns :**

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans le cas prévu par le décret 2005-935 du 02 août 2005, les aménagements légers visés à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

#### **H – Sont admis en secteur NZh :**

1. Les travaux ou aménagement participant à la conservation, la valorisation ou la bonne gestion des zones humides.
2. Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics, dès lors qu'elles respectent les dispositions du code de l'environnement.

### **Article N3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.  
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance et/ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.  
Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, telle que définie par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

#### **Article N4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### 1. Alimentation en eau potable

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

##### 2. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

##### 3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

##### 4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

##### 5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement,
- intégration, en corniche, sur le bâti,

Les nouveaux raccordements en terrain privé seront réalisés en souterrain.

#### Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR

#### Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure, cette interdiction ne s'appliquant néanmoins pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux bâtiments d'exploitation agricole,
  - aux réseaux d'intérêt général.
2. Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de **3 mètres** de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 m, pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

#### Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en retrait ou sur une limite séparative. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, la distance entre la construction et la limite doit être au moins de 3 mètres.

#### Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions annexes devront être implantées à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation principale.

#### Article N9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

#### Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

|                  | Toiture deux pentes |         | Toiture terrasse |
|------------------|---------------------|---------|------------------|
|                  | Egout du toit       | faîtage |                  |
| Habitation en Nh | 3,80 m              | 8.00 m  | 6.00 m           |
| Annexes en Nh    |                     | 6. 00 m | 4.00 m           |

## **Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- dans la liaison avec l'environnement : la rupture ou la continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

### 1. Constructions annexes

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, ..., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les bâtiments annexes devront s'harmoniser avec les bâtiments principaux tant par leur volumétrie que par les matériaux.

### 2. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle pourront respecter les règles suivantes :

#### *\* Volumes*

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Une hiérarchie des volumes entre eux devra être affirmée. Les volumes principal et secondaire devront être nettement différenciés.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Les décrochements de mur trop nombreux et les pans de murs biais seront proscrits.

Les pignons devront présenter une longueur maximum de 8 mètres.

#### *\* Toitures*

Les toitures devront présenter deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°.

Les croupes en toiture sont interdites.

Les débords de toiture devront être étroits (20 cm maximum).

Les souches de cheminée seront maçonnées.

#### *\* Ouvertures*

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise. Elles devront être positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les volets roulants devront être intégrés à la construction.

La nature des matériaux sera conforme aux dispositions d'origine du bâtiment.

### 3. Clôtures

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, même si elles n'ont pas été répertoriées aux documents graphiques du PLU.

\* En limite de voies ou places, publiques ou privées :

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir de la chaussée. Les hauteurs et matériaux admis seront les suivants :

| <b>Zone</b> | <b>Matériaux et hauteurs admis</b>  |
|-------------|---|
| <b>N</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Les murs maçonnés en pierre n'excédant pas 1 mètre de hauteur,</li><li>- Les murs en pierre sèche n'excédant pas 1 mètre de hauteur,</li><li>- Les murs bahuts n'excédant pas 1 mètre,</li><li>- Les murs bahuts éventuellement surmontés d'une balustrade à condition que la hauteur totale ne soit pas supérieure à 1,60 mètre,</li><li>- Les haies composées d'essences locales n'excédant pas 1,60 mètre de hauteur, pouvant être protégées d'un grillage discret. Le grillage pourra comporter un soubassement formé de plaques de 0,20 mètre de hauteur maximum.</li><li>- Talutages plantés avec des espèces buissonnantes et diversifiées d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.</li></ul> |

Les palissades de panneaux de bois sont interdites en limite des voies ou places, publiques ou privées.

\* En limite séparative :

Les clôtures autorisées sont les suivantes :

- les haies vives bocagères d'essences locales,
- les grillages ou palissades en bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les grillages doublés d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les murs en parpaing enduit d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les murets d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,60 mètre, surmontés d'une structure en aluminium, PVC ou bois, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

#### **Article N12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **Article N13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### **Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

*Supprimé par la loi ALUR.*

#### **Article N15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

|   |
|---|
| <b>Article N16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX<br/>DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</b> |
|---|

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

**Commune de CLOHARS FOUESNANT**

**REGLEMENT**

**ANNEXE**

**LISTE APE(ACTIVITE PRINCIPALE EXCERCEE)  
DU CODE NAF(NOMENCLATURE D'ACTIVITES  
FRANCAISE)**

#### **47 COMMERCE DE DÉTAIL, À L'EXCEPTION DES AUTOMOBILES ET DES MOTOCYCLES**

Cette division comprend la revente (vente sans transformation) au public de biens neufs ou d'occasion essentiellement destinés à la consommation des particuliers ou des ménages, par des magasins, des grands magasins, des comptoirs et des kiosques, des maisons de vente par correspondance, des colporteurs et des marchands ambulants, des coopératives de consommateurs, etc.

Le commerce de détail s'organise d'abord selon la nature des points de vente (en magasin : groupes 47.1 à 47.7 ; hors magasin : groupes 47.8 et 47.9). Le commerce de détail en magasin comprend la vente au détail de biens usagés (classe 47.79). Pour la vente au détail en magasin, il existe une autre distinction entre le commerce de détail en magasin spécialisé (groupes 47.2 à 47.7) et le commerce de détail en magasin non spécialisé (groupe

47.1). Les groupes ci-dessus sont à leur tour subdivisés en fonction de la gamme des produits vendus. La vente hors magasin est subdivisée en fonction des formes de commerce, comme la vente au détail sur éventaires et marchés (groupe 47.8) et les autres commerces de détail hors magasin, par correspondance, porte-à-porte, par le biais de distributeurs automatiques, etc. (groupe 47.9).

Les articles vendus dans cette division se limitent aux articles désignés habituellement par les termes de "biens de consommation". C'est pourquoi elle ne comprend pas les articles n'entrant normalement pas dans le circuit du commerce de détail, tels que céréales, machines industrielles, etc. Cette division comprend également l'activité des unités consistant principalement à vendre au grand public, à partir d'une exposition des marchandises, des produits tels que ordinateurs personnels, articles de papeterie, peinture ou bois, même si ces produits ne sont pas destinés à une utilisation personnelle ou domestique. La manutention est une activité habituelle du commerce et n'a pas d'effet sur la nature des marchandises : elle peut inclure les activités de tri, séparation, mélange et conditionnement.

Cette division comprend également le commerce de détail par des intermédiaires et les activités des maisons de vente aux enchères au détail.

##### **47.1 COMMERCE DE DÉTAIL EN MAGASIN NON SPÉCIALISÉ**

###### **Ce groupe comprend :**

- le commerce de détail d'une large gamme de produits dans la même unité (en magasin non spécialisé), comme les supermarchés ou les grands magasins.

###### **47.11**

###### **47.11A Commerce de détail de produits surgelés**

###### **Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail, en magasin ou par livraison à domicile, de tous produits alimentaires surgelés ou congelés

###### **Commerce de détail en magasin non spécialisé à prédominance alimentaire**

**Cette division ne comprend pas :**

- le commerce des produits de la ferme par l'exploitant agricole (cf. 01)

- la fabrication et le commerce de biens généralement classés sous "Industrie manufacturière" (cf. 10 à 32)

- le commerce de véhicules automobiles, de motocycles ainsi que de leurs pièces (cf. 45)

- le commerce de céréales, de minerais, de pétrole brut, de produits chimiques industriels, de produits sidérurgiques et de machines et d'équipements industriels (cf. 46)

- la vente de produits alimentaires et de boissons à consommer sur place ainsi que la vente de produits alimentaires à emporter (cf. 56)

- la location au public d'articles personnels et domestiques (cf. 77.2)

###### **Cette classe comprend :**

- le commerce de détail d'une large gamme de produits, avec toutefois une prédominance des produits alimentaires, des boissons et du tabac, notamment :

les activités des grandes surfaces qui, en sus des produits alimentaires, des boissons et du tabac qui représentent le plus gros des ventes, proposent également diverses autres lignes de produits tels que articles d'habillement, meubles, petits appareils, articles de quincaillerie, produits cosmétiques, etc.

#### **47 COMMERCE DE DÉTAIL, À L'EXCLUSION DES AUTOMOBILES ET DES MOTOCYCLES**

##### **47.0 COMMERCE DE DÉTAIL, À L'EXCLUSION DES AUTOMOBILES ET DES MOTOCYCLES**

###### **47.00 Commerce de détail, à l'exclusion des automobiles et des motocycles**

###### **47.00.1 Commerce de détail de fruits, légumes, viandes, poissons, produits de boulangerie pâtisserie, produits laitiers et oeufs**

###### **47.00.11**

###### **47.00.12**

###### **47.00.13**

###### **47.00.14**

###### **47.00.15**

###### **Commerce de détail de fruits et légumes frais**

###### **Commerce de détail de fruits et légumes de conservation**

###### **Commerce de détail de viandes**

###### **Commerce de détail de produits à base de viande**

###### **Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques**

NC : - production de charcuteries (10.13.1)

CA : - vente au détail de fruits et légumes secs, lyophilisés, etc.

- vente au détail de conserves appertisées de fruits et légumes

CA : - vente au détail de volailles, de gibiers et de triperies

4

###### **47.11B**

###### **47.11C**

###### **47.11D**

###### **47.11E**

###### **Commerce d'alimentation générale**

###### **Supérettes**

###### **Supermarchés**

###### **Magasins multi-commerces**

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail non spécialisé à prédominance alimentaire en magasin d'une surface de vente inférieure à 120 m<sup>2</sup>

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail non spécialisé à prédominance alimentaire en magasin d'une surface de vente comprise entre 120 et 400 m<sup>2</sup>

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail non spécialisé à prédominance alimentaire, réalisant un chiffre d'affaires alimentaire supérieur à 65 % des ventes, en magasin d'une surface de vente comprise entre 400 et 2500 m<sup>2</sup>

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail non spécialisé à prédominance alimentaire, réalisant un chiffre d'affaires alimentaire inférieur à 65 % des ventes, en magasin d'une surface de vente comprise entre 400 et 2500 m<sup>2</sup>

47.00.2

47.00.3

47.00.4

**Commerce de détail d'autres produits alimentaires, de boissons et de tabac**

**Commerce de détail d'équipements d'information et de communication**

**Commerce de détail de matériaux de construction et de quincaillerie**

47.00.16

47.00.17

47.00.18

47.00.19

47.00.21

47.00.22

47.00.23

47.00.24

47.00.25

47.00.26

47.00.27

47.00.31

47.00.32

47.00.33

47.00.41

47.00.42

47.00.43

47.00.44

47.00.45

**Commerce de détail de produits de boulangerie-pâtisserie**

**Commerce de détail de confiseries**

**Commerce de détail de produits laitiers**

**Commerce de détail d'oeufs**

**Commerce de détail de café, thé, cacao et épices**

**Commerce de détail d'huiles et matières grasses comestibles**

**Commerce de détail de préparations alimentaires homogénéisées et d'aliments diététiques**

**Commerce de détail d'autres produits alimentaires n.c.a.**

**Commerce de détail de boissons alcoolisées**

**Commerce de détail d'autres boissons**

**Commerce de détail de produits à base de tabac**

**Commerce de détail d'ordinateurs, de périphériques et de logiciels**

**Commerce de détail d'équipements de télécommunications**

**Commerce de détail d'équipements audio et vidéo**

**Commerce de détail de quincaillerie**

**Commerce de détail de peintures, vernis et laques**

**Commerce de détail de verre plat**

**Commerce de détail de matériel pour le gazon et le jardin**

**Commerce de détail de fournitures pour plomberie et chauffage**

CC : - vente au détail de confiseries et de chocolats

- vente au détail de glaces et sorbets

CC : - vente au détail de sucre, miel, confitures

- vente au détail de riz, farines, céréales, pâtes alimentaires, etc.

- vente au détail de produits d'épicerie, vinaigre, sel, sauces, condiments

CC : - vente au détail de tabac, cigarettes, cigares, etc.

CC : - vente au détail de matériel téléphonique, avec ou sans fil, de fax, de répondeurs, etc.

CC : - vente au détail de téléviseurs et radios, antennes et paraboles

- vente au détail de magnétophones, magnétoscopes, caméscopes, autoradios, chaînes HIFI, etc.

CC : - vente au détail de ferrures, serrures, vis, clous, etc.

CC : - vente au détail de tondeuses à gazon et de matériels de jardinage

NC : - *production de produits de la boulangerie (10.71.11) ou de la pâtisserie (10.71.12)*

NC : - *production de confiseries et de chocolats (10.82.2)*

NC : - *vente au détail de glaces et sorbets (47.00.17)*

NC : - *services des débits de boisson (56.30.10)*

NC : - *vente au détail de café, thé (47.00.21) ou de lait (47.00.18)*

NC : - *vente au détail de disques et bandes vierges (47.00.64)*

NC : - *vente au détail d'outillage manuel (47.00.47)*

CA : - vente au détail de produits divers de boulangerie, biscotterie ou biscuiterie

CA : - vente au détail d'articles pour fumeurs (pipes, briquets, etc.)

CA : - vente au détail de progiciels

CA : - vente au détail de solvants, white spirit et autres produits de droguerie

6

47.19

47.11F

47.19A

47.19B

**Hypermarchés****Grands magasins**

**Autres commerces de détail en magasin non spécialisé**

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- les sex-shop

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail non spécialisé à prédominance alimentaire en magasin d'une surface de vente égale ou supérieure à 2500 m<sup>2</sup>

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail non spécialisé sans prédominance alimentaire en magasin d'une surface de vente égale ou supérieure à 2500 m<sup>2</sup>

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail non-spécialisé sans prédominance alimentaire en magasin d'une surface de vente inférieure à 2500 m<sup>2</sup>

**Autre commerce de détail en magasin non spécialisé**

**Cette classe comprend :**

- le commerce de détail non-spécialisé d'une large gamme de produits sans prédominance des produits alimentaires, des boissons et du tabac, notamment :

. les activités des grands magasins qui proposent un éventail complet de produits, y compris les articles d'habillement, les meubles, les petits appareils, les articles de quincaillerie, les produits cosmétiques, les articles de joaillerie, les jouets, les articles de sport, etc.

7

47.00.5

47.00.6

**Commerce de détail d'articles ménagers**

**Commerce de détail d'articles culturels et récréatifs**

47.00.46

47.00.47

47.00.49

47.00.51

47.00.52

47.00.53

47.00.54

47.00.55

47.00.56

47.00.57

47.00.58

47.00.59

47.00.61

47.00.62

**Commerce de détail d'appareils sanitaires**

**Commerce de détail d'outillage manuel**

**Commerce de détail de matériaux de construction n.c.a.**

**Commerce de détail de textiles**

**Commerce de détail de rideaux et voilages**

**Commerce de détail de revêtements muraux et de sol, de tapis et carpettes**

**Commerce de détail d'appareils électroménagers**

**Commerce de détail de meubles**

**Commerce de détail d'articles d'éclairage**

**Commerce de détail d'articles en bois, liège, vannerie et sparterie**

**Commerce de détail d'instruments de musique et de partitions musicales**

**Commerce de détail d'articles de vaisselle, verrerie, poterie, coutellerie et appareils, articles et équipements ménagers non électriques n.c.a.**

**Commerce de détail de livres**

**Commerce de détail de journaux et magazines**

CC : - vente au détail de matériaux de construction (ciment, plâtre, sable, briques, carreaux, laine de verre, etc.), d'éléments en bois, panneaux et menuiseries en toutes matières

CC : - vente au détail en magasin spécialisé de :

. tissus

. fils à tricoter

. matériaux de base pour la fabrication de tapis, de tapisseries ou de broderies

. linge de maison, essuie-mains, nappes et autres articles ménagers en textiles

. aiguilles, aiguilles à tricoter et articles similaires

CC : - vente au détail de tapis et de moquettes

- vente au détail de revêtements en plastique, caoutchouc, etc.

- vente au détail de papiers peints et de revêtements similaires

CC : - vente au détail de réfrigérateurs, congélateurs, lave-vaisselle, lave-linge, sèche-linge, aspirateurs, appareils de cuisson électrique (ou mixte), appareils de chauffage électrique, etc.

- vente au détail de petit électroménager (robots de cuisine, fers électriques, etc.)

- vente au détail de piles électriques, de fusibles et autres petits articles électriques

- vente au détail de machines à coudre ou à tricoter

CC : - vente au détail de lustrerie, de luminaires, d'abat-jour, lampes, spots, tubes et ampoules électriques

CC : - vente au détail de vaisselle, de verrerie, de porcelaine, de poterie et de coutellerie

- vente au détail de systèmes de sécurité, tels que les dispositifs de verrouillage, coffres-forts et chambres

fortes, sans services d'installation ou de maintenance

NC : - vente au détail de rideaux et voilages (47.00.52)

NC : - vente au détail de peintures (47.00.42) et de tissus d'ameublement (47.00.52)

NC : - vente au détail d'appareils ménagers ou de chauffage non électriques (47.00.59)

NC : - vente au détail de livres d'occasion (47.00.92)

CA : - vente au détail d'équipements de traitement de l'eau et piscines ou saunas en kit

CA : - vente au détail de cheminées décoratives en kit ou à monter

- vente au détail d'abris de jardin

CA : - vente au détail d'articles destinés à l'ameublement (cannonnières, housses, etc.)

CA : - vente au détail de sommiers et matelas

- vente au détail de miroirs encadrés

- vente au détail de meubles de bureau

CA : - vente au détail d'appareils ménagers (cuisinières à gaz) ou de chauffage (poêle à mazout) non électriques

8

47.21

47.22

47.23

47.24

47.25

47.21Z

47.22Z

47.23Z

47.24Z

47.25Z

**Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé**

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de fruits et légumes surgelés (cf. 47.11A)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de poissons et crustacés surgelés (cf. 47.11A)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de confiserie, chocolaterie, pain et pâtisserie auto-produite (cf. 10.5, 10.7 et 10.8)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- l'activité des débits de boisson (cf. 56.30Z)

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de fruits et légumes frais  
- le commerce de détail de fruits et légumes en conserve

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de viandes et produits à base de viande (y compris la volaille)

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail des poissons, d'autres produits de la mer et des préparations à partir de ces produits

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de confiserie, chocolaterie, pain et pâtisserie non auto-produite

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de boissons (non destinées à la consommation sur place) :

. boissons alcoolisées

. boissons non alcoolisées

## **47.2 COMMERCE DE DÉTAIL ALIMENTAIRE EN MAGASIN SPÉCIALISÉ**

**Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé**

9

**47.00.7 Commerce de détail d'habillement, de produits pharmaceutiques et médicaux, d'articles de toilette, de fleurs et plantes, d'animaux de compagnie et d'aliments pour animaux de compagnie**

47.00.63

47.00.64

47.00.65

47.00.66

47.00.67

47.00.68

47.00.69

47.00.71

47.00.72

47.00.73

47.00.74

47.00.75

47.00.76

47.00.77

**Commerce de détail d'articles de papeterie**

**Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo**

**Commerce de détail d'équipements sportifs**

**Commerce de détail d'équipements de camping**

**Commerce de détail de jeux et jouets**

**Commerce de détail de timbres et de pièces**

**Commerce de détail d'articles de souvenirs et d'oeuvres d'art**

**Commerce de détail d'habillement**

**Commerce de détail de chaussures**

**Commerce de détail d'articles de voyage et de maroquinerie**

**Commerce de détail de produits pharmaceutiques**

**Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques**

**Commerce de détail de parfums et de produits de beauté**

**Commerce de détail de fleurs, plantes et graines**

CC : - vente au détail d'articles de sport

- vente au détail de bateaux de plaisance, planches, skis, voiles et gréements

- vente au détail de chaussures à usage sportif exclusif (chaussures de ski, à crampons, etc.)

- vente au détail d'articles de pêche

- vente au détail de cycles

CC : - vente au détail de vêtements de dessus ou de dessous (chemiserie, lingerie, etc.) et d'articles de bonneterie, pour hommes, femmes ou enfants

- vente au détail de vêtements en cuir ou en fourrures et de pelleteries

- vente au détail de vêtements de sport

CC : - vente au détail de spécialités pharmaceutiques humaines ou vétérinaires

CC : - vente au détail de trousse de pharmacie, thermomètres médicaux, préservatifs, prothèses et orthèses

CC : - vente au détail de fleurs, plantes et graines

- vente au détail de plants, arbres et arbustes

NC : - vente au détail d'articles de tir et de chasse (y compris les munitions) (47.00.86)

NC : - vente au détail d'antiquités (47.00.91)

NC : - vente au détail de chaussures à usage sportif exclusif (chaussures de ski, à crampons, etc.) (47.00.65)

NC : - vente au détail de vêtements et d'accessoires du vêtement tels que gants, cravates, bretelles, ceintures, etc., en cuir (47.00.71)

CA : - vente au détail de papeterie commerciale et autres fournitures scolaires et de bureau

- vente au détail de cartes postales

- vente au détail d'articles pour la peinture artistique

- vente au détail de fournitures associées aux machines de bureau

CA : - vente au détail de disques et bandes vierges

CA : - vente au détail de modèles réduits

- vente de cotillons, farces et attrapes, articles de pyrotechnie

CA : - vente au détail d'articles philatéliques, numismatiques et similaires

CA : - vente au détail de chapeaux et d'autres accessoires du vêtement (gants, ceintures, bretelles, cravates, foulards, parapluies, etc.)

CA : - vente au détail de chaussures de sport

CA : - exécution de préparations magistrales

- vente au détail d'herboristerie

CA : - vente au détail de véhicules pour invalides

CA : - vente au détail de produits capillaires, d'hygiène, de toilette et de rasage (rasoirs, peignes, ciseaux)

CA : - réalisation de compositions florales, de couronnes, de bouquets secs, etc.

10

47.26

47.29

47.30

47.41

47.26Z

47.29Z

47.30Z

47.41Z

**Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé**

**Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé**

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail de lubrifiants et de produits de refroidissement pour véhicules automobiles

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de gros de carburants (cf. 46.71Z)

- le commerce de détail de gaz de pétrole liquéfié pour la cuisine ou le chauffage (cf. 47.78B)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de bandes et disques vierges ou enregistrés (cf. 47.63Z)

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de tabac

- le commerce de détail de produits à base de tabac

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de produits laitiers et d'œufs

- le commerce de détail de produits d'épicerie

- les autres commerces de détail alimentaires n.c.a.

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de carburants pour véhicules automobiles et motocycles

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail d'ordinateurs

- le commerce de détail d'équipements périphériques

- le commerce de détail de consoles de jeux vidéo

- le commerce de détail de logiciels non personnalisés, y compris les jeux vidéo

47.3

47.4

**COMMERCE DE DÉTAIL DE CARBURANTS EN MAGASIN SPÉCIALISÉ**

**COMMERCE DE DÉTAIL D'ÉQUIPEMENTS DE L'INFORMATION**

**ET DE LA COMMUNICATION EN MAGASIN SPÉCIALISÉ**

Ce groupe comprend le commerce de détail d'équipements des technologies de l'information et de la communication (TIC), c'est-à-dire des ordinateurs et des équipements périphériques, des équipements de télécommunication et des produits électroniques grand public, en magasin spécialisé.

**Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé**

**Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé**

11

47.00.8

47.00.9

**Commerce de détail de carburants automobiles et d'autres articles neufs n.c.a.**

**Commerce de détail de biens d'occasion**

CA : - vente au détail par les maisons de vente aux enchères (au détail)

47.00.78

47.00.79

47.00.81

47.00.82

47.00.83

47.00.84

47.00.85

47.00.86

47.00.87

47.00.88

47.00.89

47.00.91

47.00.92

47.00.99

**Commerce de détail d'engrais et de produits agrochimiques**

**Commerce de détail d'animaux de compagnie et d'aliments pour animaux de compagnie**

**Commerce de détail de carburants automobiles**

**Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie**

**Commerce de détail d'équipements photographiques, optiques et de précision, services**

**d'opticien**

**Commerce de détail de produits d'entretien**

**Commerce de détail de fioul domestique, de gaz en bouteilles, de charbon et de bois**

**Commerce de détail d'autres biens de consommation non alimentaires n.c.a.**

**Commerce de détail de produits agricoles bruts n.c.a.**

**Commerce de détail de machines et équipements n.c.a.**

**Commerce de détail de biens non alimentaires non destinés à la consommation n.c.a.**

**Commerce de détail d'antiquités**

**Commerce de détail de livres d'occasion**

**Commerce de détail d'autres biens d'occasion**

CC : - vente au détail de lunettes, correctives ou non, microscopes, télescopes

- vente au détail d'appareils photographiques, d'accessoires, de caméras et de projecteurs

CC : - vente au détail de combustibles solides, charbon, bois de chauffage et charbon de bois  
- vente au détail de combustibles liquides (fioul domestique) ou gazeux (livrés pour citernes ou en bouteilles)

CC : - vente au détail de biens de consommation non compris ailleurs (bougies, extincteurs, bijouterie fantaisie, etc.)

CC : - vente au détail en magasin spécialisé de :  
. grains, oléagineux, autres semences agricoles et aliments pour animaux d'élevage

. animaux d'élevage vivants  
. autres matières premières agricoles n.c.a.

CC : - vente au détail de :

. machines et équipements de bureau  
. machines et équipements propres à une industrie et fournitures d'exploitation connexes

. autres machines et équipements n.c.a.

CC : - vente au détail de :

. papiers et cartons

. matières minérales et autres biens non destinés à la consommation non alimentaires n.c.a.

NC : - prestations d'entretien de type station-service (45.20.11), lavage (45.20.30) et vente d'accessoires (45.32.12)

- vente au détail de combustibles (fiouls) et de bouteilles de gaz (47.00.85)

NC : - vente au détail d'articles de bijouterie-fantaisie (47.00.86)

NC : - vente au détail de caméscopes (47.00.33)

NC : - vente au détail de carburants automobiles (47.00.81)

CA : - vente au détail d'aquariums, cages, etc.

CA : - vente au détail de lubrifiants, antigels, lave-glace, etc.

CA : - vente au détail d'ouvrages d'orfèvrerie et de joaillerie

CA : - vente au détail de pellicules photographiques et de matériel de précision

CA : - vente au détail d'articles de tir et de chasse (y compris les munitions)

12

**47.42**

**47.43**

**47.51**

**47.52**

**47.42Z**

**47.43Z**

**47.51Z**

**47.52A**

**Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m<sup>2</sup>)**

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail de tondeuses à gazon, quel que soit le mode de propulsion

- le commerce de détail de saunas

- le commerce de détail de carreaux de sol en liège

- le commerce de détail de piscines en kit

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail d'articles d'habillement (cf. 47.71)

- le commerce de détail de rideaux et de voilage (cf. 47.53Z)

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail d'appareils de radio et de télévision

- le commerce de détail d'appareils audio et vidéo

- le commerce de détail de lecteurs et enregistreurs de CD et de DVD

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de tissus

- le commerce de détail de fils à tricoter

- le commerce de détail de matériaux de base pour la fabrication de tapis, de tapisseries ou de broderies

- le commerce de détail de textiles

- le commerce de détail d'articles de mercerie : aiguilles, fils, etc.

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail d'articles de quincaillerie

- le commerce de détail de peintures, de vernis et d'émaux

- le commerce de détail de verre plat

- le commerce de détail d'autres matériaux de construction tels que briques, bois, appareils sanitaires

- le commerce de détail de matériaux et de matériels de bricolage

#### **47.5 COMMERCE DE DÉTAIL D'AUTRES ÉQUIPEMENTS DU FOYER EN MAGASIN SPÉCIALISÉ**

Ce groupe comprend le commerce de détail d'équipements ménagers, tels que textiles, quincaillerie, tapis, appareils électriques ou meubles, en magasins spécialisés.

**Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de matériels audio/vidéo en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en magasin spécialisé**

13

14

**47.53**

**47.54**

**47.59**

**47.52B**

**47.53Z**

**47.54Z**

**47.59A**

**Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m<sup>2</sup> et plus)**

**Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de meubles**

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail de tondeuses à gazon, quel que soit le mode de propulsion

- le commerce de détail de saunas

- le commerce de détail de carreaux de sol en liège

- le commerce de détail de piscines en kit

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail de matelas et de sommiers
- le commerce de détail de miroirs encadrés

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de carreaux de sol en liège (cf. 47.52A et B)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail d'appareils audio et vidéo (cf. 47.43Z)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail d'antiquités (cf. 47.79Z)

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail d'articles de quincaillerie
- le commerce de détail de peintures, de vernis et d'émaux
- le commerce de détail de verre plat
- le commerce de détail d'autres matériaux de construction tels que briques, bois, appareils sanitaires
- le commerce de détail de matériaux et de matériels de bricolage

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de tapis et moquettes
- le commerce de détail de rideaux et de voilages
- le commerce de détail de papiers peints et de revêtements de sols

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de mobilier domestique
- le commerce de détail de mobilier de bureau

**Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de meubles, appareils d'éclairage et autres articles de ménage en magasin spécialisé**

15

16

47.61

47.62

47.63

47.59B

47.61Z

47.62Z

47.63Z

**Commerce de détail d'autres équipements du foyer**

**Commerce de détail de livres en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé**

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail de fournitures de bureau telles que stylos, crayons, papier, etc.

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail de bandes et disques vierges

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail d'antiquités (cf. 47.79Z)
- le commerce de détail de rideaux et de voilage (cf. 47.53Z)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de livres d'occasion ou de livres anciens (cf. 47.79Z)

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail d'appareils d'éclairage
- le commerce de détail d'ustensiles ménagers, de coutellerie, de vaisselle, de verrerie, de porcelaine et de poterie

- le commerce de détail d'ouvrages en bois, liège et vannerie

- le commerce de détail d'appareils ménagers non électriques

- le commerce de détail d'instruments de musique et de partitions

- le commerce de détail de systèmes de sécurité à alarmes électriques, de dispositifs de verrouillage et de coffres-forts, sans services d'installation ou de maintenance

- le commerce de détail d'appareils et d'articles de ménage ou d'économie domestique n.c.a.

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de livres de toute nature

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail d'enregistrements musicaux, de cassettes audio, de CD et de cassettes

- le commerce de détail de vidéocassettes et de DVD

**47.6 COMMERCE DE DÉTAIL DE BIENS CULTURELS ET DE LOISIRS EN MAGASIN SPÉCIALISÉ**

Ce groupe comprend le commerce de détail de biens culturels et de loisirs en magasin spécialisé, tels que livres, journaux et périodiques, enregistrements musicaux et vidéo, articles de sport, jeux et jouets.

**Commerce de détail de livres en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé**

17

18

47.64

47.65

47.71

47.72

47.64Z

47.65Z

47.71Z

47.72A

**Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de la chaussure**

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail de chaussures à usage exclusivement sportif

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail d'articles de tir et de chasse (y compris les munitions) (cf. 47.78C)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de consoles de jeux vidéo (cf. 47.41Z)

- le commerce de détail de logiciels non personnalisés, y compris les jeux vidéo (cf. 47.41Z)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de textiles (cf. 47.51Z)

- le commerce de détail de fripes (cf. 47.79Z)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de chaussures à usage exclusif sportif, telles que des chaussures de ski, chaussures à crampons, etc. (cf. 47.64Z)

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail d'articles de sport, d'articles pour la pêche, de matériel de camping, de bateaux et de bicyclettes

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de jeux et de jouets, en toutes matières

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail d'articles d'habillement  
- le commerce de détail d'articles en fourrure  
- le commerce de détail d'accessoires du vêtement tels que gants, cravates, bretelles, etc.

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de chaussures

#### 47.7 AUTRES COMMERCES DE DÉTAIL EN MAGASIN SPÉCIALISÉ

Ce groupe comprend les activités de commerce de détail en magasin spécialisé proposant à la vente une gamme particulière de produits non couverts ailleurs dans la nomenclature, tels que articles d'habillement, chaussures et maroquinerie, produits pharmaceutiques et médicaux, montres, souvenirs, produits d'entretien, armes, fleurs, animaux de compagnies et autres articles.

La vente au détail de biens usagés en magasin spécialisé est également comprise dans ce groupe.

**Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de chaussures et d'articles en cuir en magasin spécialisé**

19

20

47.73

47.74

47.75

47.76

47.72B

47.73Z

47.74Z

47.75Z

47.76Z

**Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage**

**Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé**

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail d'herboristerie

- l'exécution de préparations magistrales

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail de prothèses, d'orthèses et de véhicules pour invalides

- la vente au détail de prothèses auditives

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail d'animaux de compagnie, d'aliments et d'articles pour animaux de compagnie

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de chaussures spéciales de sport, telles que des chaussures de ski, etc. (cf. 47.64Z)

- le commerce de détail d'accessoires du vêtement tels que gants, ceintures, bretelles, etc. en cuir (cf. 47.71Z)

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail d'articles en cuir

- le commerce de détail d'accessoires de voyage en cuir ou en cuirs synthétiques

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de produits pharmaceutiques

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de parfums, de produits de beauté, de toilette et d'hygiène

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de fleurs, en pots ou coupées et compositions florales, de plantes et de graines

- le commerce de détail de plants, arbres et arbustes

- le commerce de détail d'engrais et de produits phytosanitaires

**Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé**

21

22

47.77

47.78

47.79

47.77Z

47.78A

47.78B

47.78C

47.79Z

**Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé**

**Commerces de détail d'optique**

**Commerces de détail de charbons et combustibles**

**Autres commerces de détail spécialisés divers**

**Commerce de détail de biens d'occasion en magasin**

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de carburant pour véhicules automobiles (cf. 47.30Z)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- les sex-shops (cf. 47.19B)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de véhicules automobiles d'occasion (cf. 45.1)

- la vente aux enchères par Internet et les autres activités de vente aux enchères (commerce de détail) (cf. 47.91 et 47.99)

- les activités de prêteurs sur gage (cf. 64.92Z)

**Cette sous-classe comprend :**

- les activités des opticiens

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de mazout, de gaz en bonbonnes, de charbon et de bois pour usages domestiques

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de matériel photographique et de matériel de précision

- le commerce de détail de souvenirs, d'objets artisanaux et d'articles religieux

- les activités des galeries d'art commerciales

- le commerce de détail d'armes et de munitions

- le commerce de détail de timbres-poste et de pièces de monnaie

- la vente au détail d'objets d'art

- le commerce de détail de produits non alimentaires n.c.a.

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de livres d'occasion

- le commerce de détail d'autres biens d'occasion

- le commerce de détail d'antiquités

- les activités des centres de vente aux enchères (commerce de détail)

**Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé**

**Autre commerce de détail de biens neufs en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de biens d'occasion en magasin**

23

24

47.81

47.82

47.89

47.91

47.81Z

47.82Z

47.89Z

47.91A

**Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés**

**Commerce de détail de textiles, d'habillement et de chaussures sur éventaires et marchés**

**Autres commerces de détail sur éventaires et marchés**

**Vente à distance sur catalogue général**

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail d'aliments préparés destinés à être consommés sur place (services de restauration mobile) (cf. 56.10C)

**Cette sous-classe comprend :**

- les autres commerces de détail sur éventaires et marchés :

. tapis et moquettes

. livres

. jeux et jouets

. appareils ménagers et produits électroniques grand public

. enregistrements musicaux et vidéo

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de tous types de produits par correspondance

- le commerce de détail de tous types de produits par Internet

47.8

47.9

**COMMERCE DE DÉTAIL SUR ÉVENTAIRES ET MARCHÉS**

**COMMERCE DE DÉTAIL HORS MAGASIN, ÉVENTAIRES OU MARCHÉS**

Ce groupe comprend le commerce de détail de tous types de produits neufs ou d'occasion présentés sur des éventaires, généralement mobiles, installés sur la voie publique ou sur un emplacement de marché déterminé.

Ce groupe comprend le commerce de détail par correspondance, par Internet, par démarcheurs, par distributeurs automatiques, etc.

**Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés**

**Commerce de détail de textiles, d'habillement et de chaussures sur éventaires et marchés**

**Autres commerces de détail sur éventaires et marchés Vente à distance**

Cette classe comprend le commerce de détail, par correspondance ou par Internet, c'est-à-dire le commerce de détail où l'acheteur fait son choix à l'aide de publicités, de catalogues, d'informations figurant sur un site web, de modèles ou de tout autre moyen publicitaire et effectue sa commande par courrier, téléphone ou Internet (en général grâce à des procédures particulières prévues par les sites web). Les produits achetés peuvent être téléchargés directement sur Internet ou livrés physiquement au client.

25

26

47.99

47.91B

47.99A

**Vente à distance sur catalogue spécialisé**

**Vente à domicile**

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- la vente directe par téléphone ou par le truchement de la radio ou de la télévision

- les activités de vente aux enchères au détail sur Internet

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de véhicules automobiles et de pièces et d'accessoires de véhicules automobiles par Internet (cf. 45.1 et 45.3)

- le commerce de détail de motocycles et de pièces et d'accessoires de motocycles par Internet (cf. 45.40Z)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de véhicules automobiles et de pièces et d'accessoires de véhicules automobiles par Internet (cf. 45.1 et 45.3)

- le commerce de détail de motocycles et de pièces et d'accessoires de motocycles par Internet (cf. 45.40Z)

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail spécialisé de produits par correspondance

- le commerce de détail spécialisé de produits par Internet

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail par vente à domicile ou sur le lieu de travail de tous types de produits exercé selon des modalités non prévues dans les classes précédentes :

. vente directe ou démarcheurs, etc.

- la vente directe de combustibles (mazout, bois de chauffage, etc.) livrés chez le client

**Autres commerces de détail hors magasin, éventaires ou marchés**

***47.99B Vente par automates et autres commerces de détail hors magasin, éventaires ou marchés n.c.a.***

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de tous types de produits exercé selon des modalités non prévues dans les classes précédentes :

. par distributeurs automatiques, etc.

- les autres activités de vente aux enchères hors magasin (détail, à l'exception d'Internet)

- le commerce de détail (hors magasin) par des intermédiaires du commerce



 *Gouesnac'h*

# PLAN LOCAL D'URBANISME



**COMMUNE DE GOUESNAC'H**

*Finistère*

## **4 - Règlement écrit**

*Arrêté le : 20 décembre 2016*

*Approuvé le : 14 décembre 2017*

*Rendu exécutoire le : 22 décembre 2017*

# **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article R.130-1 du code de l'urbanisme).

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Elle comprend 2 secteurs particuliers :

- **Ah** : secteur de taille et de capacités d'accueil limitées dans lequel sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- **As** : secteur agricole en périphérie de l'agglomération où sont interdits les nouveaux bâtiments à usage agricole.

**Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites****1 - Sont interdits (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2) :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des installations liées au camping à la ferme. Seul le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé toute l'année.
- Les constructions nouvelles situées à moins de 30 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).

**2 - Sont interdits dans le secteur Ah, les constructions et installations non autorisées à l'article A.2.****3 - Sont interdits dans le secteur As, les constructions et installations non autorisées à l'article A.2, notamment les nouveaux bâtiments à usage agricole.****4 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.151-34 (1°) du Code de l'Urbanisme, sont de plus interdits toutes les occupations et utilisations suivantes :*****en zone d'aléa fort (« zone violette » au règlement graphique)***

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination de locaux existants en habitation,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli,
- les nouveaux établissements recevant du public sensibles tels que les crèches et écoles (y compris par changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sols.

***en zone d'aléa moyen (« zone orange » au règlement graphique)***

- les nouveaux établissements recevant du public sensibles tels que les crèches et écoles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sols,
- la reconstruction à l'identique d'un établissement recevant du public sensibles détruit ou démoli.

***en zone d'aléa futur (« zone jaune » au règlement graphique)***

- les nouveaux établissements recevant du public sensibles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants).

**5 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, constructions, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...).**

## **Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. Sont admis pour toutes les zones :**

- Les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **2. Sont de plus admis en zone A :**

- **Les nouveaux logements de fonction des agriculteurs** (= logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles), à condition :
  - que l'implantation de la construction se fasse à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation.  
Le nombre de logements de fonction par exploitation devra être justifié par le demandeur, en lien avec le bon fonctionnement de l'exploitation agricole.
  - que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, locaux de transformation et locaux de vente des produits issus de l'activité agricole, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Pour les professionnels agricoles, les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres professionnelles, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré à l'un des bâtiments de l'exploitation, manège, logement de fonction), bénéficiant d'une bonne intégration paysagère, et à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ou de restauration.
- L'implantation d'éoliennes non soumises à permis de construire, ainsi que les installations et

équipements nécessaires à leur exploitation, sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

- Les constructions et installations de production d'énergies renouvelables s'appuyant sur l'activité agricole (méthanisation, bois...) à la condition que ces activités demeurent accessoires au regard de l'activité de production principale.

### 3. Peut également être autorisé :

**Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).**

#### En zones A :

- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- La réfection et l'adaptation des bâtiments d'habitation, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension ne sera autorisée que sous réserve :
  - que la surface totale initiale soit supérieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que la surface totale de la construction à usage d'habitation après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
  - que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
    - ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- La construction d'une annexe à compter de la date d'approbation du présent PLU sur les terrains supportant une habitation, dans la limite 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, à 20 mètres maximum de cette habitation, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Une piscine sans superstructures dans une limite de 50 m<sup>2</sup>
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**4. sont admis dans le secteur Ah :**

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation dès lors que cette construction ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'implantation d'annexes,
- Les extensions des habitations existantes.
- Le changement de destination des constructions dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**5. sont admis dans le secteur As :**

- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- La réfection et l'adaptation des bâtiments d'habitation, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension ne sera autorisée que sous réserve :
  - que la surface totale initiale soit supérieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que la surface totale de la construction à usage d'habitation après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
  - que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
    - ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- La construction d'une annexe à compter de la date d'approbation du présent PLU sur les terrains supportant une habitation, dans la limite 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, à 20 mètres maximum de cette habitation, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Une piscine sans superstructures dans une limite de 50 m<sup>2</sup>
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- L'extension limitée des bâtiments à usage agricole.

### **Article A.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de réputation.

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de réputation, de faire demi-tour.

#### **2. Accès**

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

### **Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

#### **2. Eaux pluviales**

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

**Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.**

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire sera dans l'obligation de compenser l'imperméabilisation créée par la mise en place d'une mesure spécifique répondant à un débit de fuite de 3 l/s/ha. Le débit de fuite est le débit qui s'évacue d'un ouvrage de régulation vers un réseau d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel. Cette fuite peut être réalisée par un tuyau ou un orifice de diamètre relativement faible situé en partie basse de l'ouvrage qui permet sa vidange.

### **3. Eaux usées**

Les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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

### **4. Raccordements aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

## **Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Supprimé par la loi ALUR*

## **Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1- Route départementale, en dehors des agglomérations :**

Les constructions nouvelles en bordure de la route départementale n°234 (voie de 3<sup>ème</sup> catégorie) devront avoir un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

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

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres **par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental**.

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

**2. Par rapport aux voies communales**, les constructions devront être implantées :

- soit en recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur,
- soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

**Ces reculs ne s'appliquent pas :**

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire de service public, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs technique, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction de la marge de recul actuelle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

**3- Pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager :**

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

#### **Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

L'extension de constructions existantes pourra être autorisée entre 0 et 3 mètres, sous réserve de ne pas conduire à une réduction de la marge de recul actuelle,

2- Les constructions abritant une installation classée doivent respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation qui les concerne par rapport aux limites des zones d'habitations futures ou

existantes.

**Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

**Article A.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol de toute nouvelle annexe liée à un bâtiment d'habitation ne devra pas dépasser 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.

**Article A.10 : hauteur maximale des constructions**

**1- Cas général :**

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages techniques tels que réservoirs, silos, pylônes, etc. n'est pas réglementée.

**2- Constructions neuves à usage d'habitation**

La hauteur maximale des constructions neuves à usage d'habitation, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

|                             | Hauteur maximale avec toit à deux pentes (proche de 45°) | Hauteur maximale pour les autres formes de toitures |
|-----------------------------|--|---|
| <b>Zone A et secteur Ah</b> | 8 m  | 6,50 m  |

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif.

**3. Cas des bâtiments d'habitation pré existants en zone A :** les extensions au sol devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des anciens édifices.

**4- Constructions annexes en zone A :**

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 mètres.

## **Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1° - Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

### **2° - Généralités**

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

La volumétrie et les toitures des extensions devront être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

### **3° - Clôtures**

#### **A- Matériaux et aspect**

##### **1 - Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain**

##### **2 - Feront l'objet d'interdiction :**

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints,
- les matériaux de fortune ou de récupération (tôle ondulée, fibrociment, etc.).

#### **B - Hauteur**

##### **1 - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :**

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra dépasser **1,60 mètre** :
  - par rapport au niveau de l'axe de la route dans le cas où la route surplombe le terrain
  - par rapport au terrain dans le cas où le terrain surplombe la route
- dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1 mètre** ;
- les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que la hauteur totale (mur + balustrades) ne soit pas supérieure à **1,60 mètre** ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés ; leur hauteur minimale sera de **2 mètres** au-dessus du niveau de l'axe de la rue.

##### **2 - Sur limites séparatives des voisins :**

- Dans tous les cas, la clôture ne devra pas dépasser **1,80 mètre** :
- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1,20 mètre** ;

- Les balustrades peuvent être autorisées sur les murs bahuts à condition que la hauteur totale (mur + balustrades) ne soit pas supérieure à **1,80 mètre** ;

#### **4° - Cas des travaux sur les bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial, identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Les architecturales régionales autres que celles s'inspirant de l'architecture traditionnelle bretonnes sont interdites.

Les bâtiments principaux seront couverts à 2 pentes compris entre 40 et 45° avec faitage dans le sens de la grande longueur. Les annexes peuvent avoir des pentes plus faibles lorsqu'elles sont adossées aux constructions principales.

Les toitures terrasses ou autres toitures, de petite dimension seront autorisées pour la couverture de bâtiments de liaison ou des extensions de faibles dimensions.

##### Façades

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.

La maçonnerie en pierres : pierre debout, pierre de taille, moellons de bonne qualité, ... devra rester apparente. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites : moellons irréguliers, ..., les enduits doivent être de type chaux/sable ou équivalent moderne, d'une teinte en harmonie avec la pierre locale.

##### Toitures

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.

Les lucarnes (cf. lexique) existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.

Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire. Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture.

##### Ouvertures et menuiseries

Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.

Dans leur composition, les menuiseries devront respecter l'aspect des menuiseries originelles.

#### **Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, sous

réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

*Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation*, il sera exigé :

- au moins 2 places de stationnement par logement.

### **Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

En outre, il pourra être imposé que les marges d'isolement des installations classées soient plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure.

### **Article A.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

*Supprimé par la loi ALUR*

### **Article A.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables seront privilégiés ; par exemple : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

### **Article A.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, Na,NL, Nf ET Nfm

Les zones N constituent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Les zones N couvrent les sites les plus sensibles de la commune et sont destinées à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Sur la commune, elles comprennent 4 secteurs particuliers :

- **Na** : secteur à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et d'ouverture au public,
- **NL** : secteur à vocation de tourisme et de loisirs légers,
- **Nf** : à vocation naturelle fluviale,
- **Nfm**, secteur naturel fluvial où sont autorisés les mouillages légers.

### Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article R.130-1 du code de l'urbanisme).

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

## **Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

### **1. Sont interdits pour tous les secteurs de la zone N :**

- Toutes les constructions non mentionnées à l'article N.2
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs, en dehors des sites dédiés à cette activité.
- Les dépôts de véhicules.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois (consécutifs ou non) par an. Seul le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé toute l'année.
- Les constructions nouvelles situées à moins de 30 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).

### **2 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.151-34 (1°) du Code de l'Urbanisme, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations suivantes :**

#### ***en zone d'aléa fort (« zone violette » au règlement graphique)***

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination de locaux existants en habitation,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli,
- les nouveaux établissements recevant du public sensibles tels que les crèches et écoles (y compris par changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sols.

#### ***en zone d'aléa moyen (« zone orange » au règlement graphique)***

- les nouveaux établissements recevant du public sensibles tels que les crèches et écoles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sols,
- la reconstruction à l'identique d'un établissement recevant du public sensibles détruit ou démoli.

#### ***en zone d'aléa futur (« zone jaune » au règlement graphique)***

- les nouveaux établissements recevant du public sensibles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants).

### **3 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont en outre interdites toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, constructions, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....).**

## **Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. Sont admis dans le secteur N :**

a- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, 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...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

b- Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

### **2. Peut également être autorisé :**

**Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).**

- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), en application des dispositions des articles R 341-16 et suivants du code de l'environnement.
- La réfection et l'adaptation des bâtiments d'habitation, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension ne sera autorisée que sous réserve :
  - que la surface totale initiale soit supérieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que la surface totale de la construction à usage d'habitation après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
  - que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
    - ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- La construction d'une annexe à compter de la date d'approbation du présent PLU sur les terrains supportant une habitation, dans la limite 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, à 20

mètres maximum de cette habitation, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Une piscine sans superstructures dans une limite de 50 m<sup>2</sup>
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**3. Sont admis dans le secteur Na, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations et aménagements légers directement et strictement liés aux aires de jeux, de sport et de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'aménagement d'aire de repos, stationnements, de jardins publics, d'aire de loisirs ou culturelles telles que théâtre de verdure, aire festive, etc...

**4. Sont admis dans le secteur NL, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :**

- Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars aménagés, ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou les hébergements légers de loisirs.
- Les bâtiments liés et nécessaires aux terrains de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars, dans une limite de de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes détachées et nécessaires aux activités existantes de loisirs, de 30 m<sup>2</sup> maximale d'emprise au sol ou de surface de plancher. Cette création sera calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U.
- Les installations et aménagements nécessaires aux activités sportives, de loisirs et de tourisme à dominante de plein air à condition d'être intégrées à leur environnement.
- Le changement de destination des bâtiments existants à destination d'hébergement ou de loisirs à la condition que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**5. Sont admis dans le secteur Nf, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :**

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de cet espace,
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les ouvrages, aménagements et équipements ayant un rapport avec l'utilisation du fleuve tel que les cales ou ouvrages de protection,

**6. Sont admis dans le secteur Nfm, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :**

- Les équipements et installations liées à l'arrêté préfectoral n°2014301-0005 relatif aux mouillages sur la rivière de l'Odet (domaine public fluvial) en dehors des ports, ainsi que les mouillages individuels régulièrement autorisés
- Les aménagements nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de production de cultures marines, dans le respect des dispositions réglementaires fixant le régime des autorisations d'exploitation de cultures marines, à l'exclusion des bâtiments d'habitation.
- La réfection, la reconstruction ou l'aménagement de murs de protection.

**7. Pour toutes les zones humides, sont seuls admis, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

**Article N.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurgation.

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

**2. Accès**

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

#### **Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

##### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

##### **2. Eaux pluviales**

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

**Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.**

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire sera dans l'obligation de compenser l'imperméabilisation créée par la mise en place d'une mesure spécifique répondant à un débit de fuite de 3 l/s/ha. Le débit de fuite est le débit qui s'évacue d'un ouvrage de régulation vers un réseau d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel. Cette fuite peut être réalisée par un tuyau ou un orifice de diamètre relativement faible situé en partie basse de l'ouvrage qui permet sa vidange.

##### **3. Eaux usées**

Les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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

#### 4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

#### **Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Supprimé par la loi ALUR*

#### **Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **1- Route départementale, en dehors des agglomérations :**

Les constructions nouvelles en bordure de la route départementale n°234 (voie de 3<sup>ème</sup> catégorie) devront avoir un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

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

##### **2. Par rapport aux voies communales, les constructions devront être implantées :**

- en recul de **5 m** par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur,
- soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres **par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental**.

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

##### **Ces reculs ne s'appliquent pas :**

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire de service public, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs technique, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages,

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction de la marge de recul actuelle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

**3- Pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager :**

- pour les projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

**Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

L'extension de constructions existantes pourra être autorisée entre 0 et 3 mètres, sous réserve de ne pas conduire à une réduction de la marge de recul actuelle.

**Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

**Article N.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée comme suit :

**1- Pour les secteurs N, Na, Nf et Nfm**, il n'est pas fixé de règle.

**2- Pour le secteur NL**, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **10 % de la surface du terrain**.

**Article N.10 : hauteur maximale des constructions**

**1- Cas général :**

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages techniques tels que réservoirs,

silos, pylônes, etc. n'est pas réglementée.

**2. Cas des bâtiments d'habitation pré existants :** les extensions au sol devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des anciens édifices.

**3. Cas des annexes en zone N :**

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 mètres.

**4. Cas des constructions nouvelles en secteur NL :**

La hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

|    | Hauteur maximale avec toit à deux pentes (proche de 45°) | Hauteur maximale pour les autres formes de toitures |
|----|--|---|
| NL | 7 m  | 4 m   |

**Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

**1° - Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

**2° - Généralités**

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

**3° - Clôtures**

**A- Matériaux et aspect**

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

2 - Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints,
- les matériaux de fortune ou de récupération (tôle ondulée, fibrociment, etc.).

## **B - Hauteur**

### **1 - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :**

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra dépasser **1,60 mètre** :
  - par rapport au niveau de l'axe de la route dans le cas où la route surplombe le terrain
  - par rapport au terrain dans le cas où le terrain surplombe la route
- dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1 mètre** ;
- les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que la hauteur totale (mur + balustrades) ne soit pas supérieure à **1,60 mètre** ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés ; leur hauteur minimale sera de **2 mètres** au-dessus du niveau de l'axe de la rue.

### **2 - Sur limites séparatives des voisins :**

- Dans tous les cas, la clôture ne devra pas dépasser **1,80 mètre** ;
- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1,20 mètre** ;
- Les balustrades peuvent être autorisées sur les murs bahuts à condition que la hauteur totale (mur + balustrades) ne soit pas supérieure à **1,80 mètre** ;

## **4° - Cas des travaux sur les bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial, identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Les bâtiments principaux seront couverts à 2 pentes compris entre 40 et 45° avec faitage dans le sens de la grande longueur. Les annexes peuvent avoir des pentes plus faibles lorsqu'elles sont adossées aux constructions principales.

Les toitures terrasses ou autres toitures, de petite dimension seront autorisées pour la couverture de bâtiments de liaison ou des extensions de faibles dimensions.

### Façades

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.

La maçonnerie en pierres : pierre debout, pierre de taille, moellons de bonne qualité, ... devra rester apparente. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites : moellons irréguliers, ..., les enduits doivent être de type chaux/sable ou équivalent moderne, d'une teinte en harmonie avec la pierre locale.

### Toitures

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.

Les lucarnes (cf. lexique) existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.

Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire. Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture.

### Ouvertures et menuiseries

Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.

Dans leur composition, les menuiseries devront respecter l'aspect des menuiseries originelles.

## **5° - Dispositions spécifiques au secteur NL à vocation de tourisme et de loisirs légers**

### **- Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :**

- a) Des hébergements tels qu'habitations légères de loisirs, et des résidences mobiles de loisirs,
- b) Des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement, au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures doivent tenir compte des caractéristiques de la végétation locale.

**- Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère**, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels qu'habitations légères de loisirs, et résidences mobiles de loisirs sur le périmètre du parc résidentiel de loisirs et visibles de l'extérieur.

**- Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments** par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

**- Organiser les circulations internes** dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés.

- La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

## **Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour les secteurs NL de Pors Keraign et de la Basse-Cour, les aires de stationnement des véhicules

devront présenter un caractère naturel. Les revêtements perméables seront privilégiés.

### **Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

1°- D'une manière générale, les talus devront être maintenus. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

- L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées est interdit. Si la modification de l'emprise d'une voie rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.
- Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique et notamment :
  - pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie ;
  - pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

2°- Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

3°- La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

4°- Dispositions spécifiques au secteur NL de Pors Keraign

Afin de maintenir le caractère paysager de ce site de Pors Keraign, le secteur devra comporter une surface libre de construction, d'aire de stationnement et de tout autre aménagement de loisirs, représentant au moins **50 % de la superficie du terrain**.

L'aménagement du site devra respecter les principes édictés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), et notamment la préservation d'une bande paysagère inconstructible de 15 mètres vis-à-vis des limites séparatives. Cette bande paysagère inconstructible devra être plantée, sur la base des essences listées dans l'annexe 5 du présent règlement.

Des ouvrages techniques tels que les bassins de rétention ou les systèmes d'assainissement des eaux usées pourront y être implantés, dans la mesure où ils s'intègrent dans le projet paysager d'ensemble.

### **Article N.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

*Supprimé par la loi ALUR*

### **Article N.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables seront privilégiés ; par exemple : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

**Article N.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

 *Pleuven*

# *PLAN LOCAL D'URBANISME*



**COMMUNE DE PLEUVEN**

*Finistère*

## **4 - Règlement écrit**

*Arrêt du : 18 septembre 2017*

*Approbation du : 22 octobre 2018*

# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>   | <b>12</b> |
| RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH .....  | 13        |
| RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....   | 24        |
| RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI.....   | 32        |
| <b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>   | <b>41</b> |
| RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU .....  | 42        |
| <b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>  | <b>56</b> |
| RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A .....   | 57        |
| <b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>   | <b>69</b> |
| RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N .....   | 70        |
| <b>ANNEXES .....</b>   | <b>81</b> |
| ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT ....   | 82        |
| ANNEXE 2 : REGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT DES<br>AUTOMOBILES RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE .....    | 85        |
| ANNEXE 3 : QUELQUES DEFINITIONS RETENUES POUR L'APPLICATION DU<br>PRESENT REGLEMENT .....                                      | 86        |
| ANNEXE 4 : REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES<br>UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ..... | 90        |
| ANNEXE N°5 : PLANTES INTERDITES ET RECOMMANDEES.....   | 91        |
| ANNEXE N°6 : NOMENCLATURE N.A.F. DE 2008.....  | 94        |

***N.B. : Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au présent P.L.U. de PLEUVEN car son élaboration a été engagée avant le 1er janvier 2016.***

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

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

Les règles édictées dans le règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PLEUVEN.

## **PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

1. En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-20, R.111-21, R.111-22, R.111-23, R.111-24, R.111-25, R.111-26 (respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement) et R.111-27 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants) et du code de l'urbanisme demeurent applicables.

Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

**2. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions relatives à l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime.

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles**.

**I. Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.**

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

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

Sur la commune de PLEUVEN, plusieurs types de zones urbaines sont définis :

- Une zone **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 3 secteurs :
  - **Uha** : secteur caractérisé par une forte densité et un habitat compact en ordre continu,
  - **Uhb** : secteur de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu,
  - **Uhbp** : secteur de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, situé dans les périmètres de protection de captage de Roud Guen (arrêté préfectoral du 29/03/2005) et forage de Kérougué (arrêté préfectoral du 10/11/2014).
  
- Une zone **UE** destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, ainsi que les équipements d'intérêt collectif.
  
- Une zone **Ui** à vocation d'activités économiques, divisée en 3 secteurs :
  - **Ui** : secteur à vocation d'activités économiques, hors commerce,
  - **Uic** : secteur à vocation de commerce et d'activités de service,
  - **Uicp** : secteur à vocation de commerce et d'activités de service et située dans le périmètre de protection éloignée des forages de Kérougué (arrêté préfectoral du 10/11/2014).

## II. Les zones à urbaniser dites « zones AU » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

### La zone AU est divisée en zones 1AU et 2AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

- **La zone 1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 5 secteurs :
  - **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne,
  - **1AUhbp** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne et situé dans le périmètre de protection du captage des eaux de Roud Guen ((arrêté préfectoral du 29/03/2005)
  - **1AUi** : secteur destiné à recevoir des activités économiques, hors commerce.
  - **1AUvd** : secteur destiné à accueillir des activités économiques en lien avec le pôle de valorisation des déchets de Kerambris (commune de Fouesnant).
  
- **La zone 2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du P.L.U. ; elle est divisée en 1 secteur :
  - **2AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne,

### **III. Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.**

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

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

Sur la commune, la zone A comprend 2 secteurs :

- **Aip** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), situé en zone agricole, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce secteur est situé dans le périmètre de protection de captage des eaux de Roud Guen (arrêté préfectoral du 29/03/2005).
- **Ap** : secteur à vocation agricole situé dans les périmètres de protection de captage des eaux de Roud Guen (arrêté préfectoral du 29/03/2005) et de la prise d'eau de Penn Al Lenn (arrêté préfectoral du 04/06/2010).

### **IV. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.**

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre 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.

Sur la commune, elles comprennent 3 secteurs particuliers :

- **NL** : secteur à vocation d'installations et d'équipements légers de sport, de loisirs et d'ouverture au public.
- **Np** : secteur à vocation naturelle situé dans les périmètres de protection de captage des eaux de Roud Guen ((arrêté préfectoral du 29/03/2005) ,des prises d'eau de Penn Al Lenn (arrêté préfectoral du 04/06/2010) de Créac'h Quetta (arrêté préfectoral du 04/06/2010).
- **Npp** : Secteur à vocation naturelle situé dans un projet de périmètre de protection de captage des eaux.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **Les sites archéologiques**, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un hachurage.

- **Les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement ;

- **les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales** rappelées ci-dessous et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans le rapport de présentation et sur le document graphique.

- **Les éléments d'intérêt paysager ou patrimonial** (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) ;

- **Le périmètre de diversité commerciale** (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme) ;

- **Le périmètre de servitude de mixité sociale** (article L.151-15 du code de l'urbanisme) ;

- **Les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites (article L.151-12 du code de l'urbanisme).

## **SITES ARCHÉOLOGIQUES**

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, est résumée par : " *toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre, CS 24405 - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 02.99.84.59.00)*".

- L'article 1 du décret n° 2004-490 du 03 juin 2004 pris en application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive stipule : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.* »

- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, est résumée par : "*quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257*".

- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme sont résumées par les textes ci-après :

. *décret 86-192 du 5 février 1986 : "lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie"*.

. *article R 111 4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques"*.

## **ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE**

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article 2° de l'article L.151-19, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **ESPACES BOISÉS**

### **A- Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme).

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

**B- Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver** dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

## **BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-15 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

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

## **OUVRAGES SPÉCIFIQUES**

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents

règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **ADAPTATIONS AUX REGLES ET SERVITUDES DEFINIES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (ARTICLE L.152-3 ET L.152-4 DU CODE DE L'URBANISME)**

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

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

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

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

## **ZONES HUMIDES**

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à procédure administrative (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha).

### **Dispositions de l'article 8A-1 du SDAGE 2016-2021**

*Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées.*

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.212-3 du Code de l'environnement ainsi que des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Loire Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydrologique et biologique des cours d'eau et zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les

constructions et les drainages...

### **SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME)**

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Cette servitude **s'applique en zone U et AU, pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots** ; les catégories de logements recouvre les logements aidés.

| Zones      | Programme de logements  |
|------------|---|
| Uh et 1AUh | Offre de logements locatifs sociaux par rapport au total de logements de l'opération: 20% |
|            |   |

Le nombre minimum de logements aidés sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements aidés sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de l'opération.

### **SECTEUR AFFECTE PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES**

En application de l'arrêté préfectoral du 12/02/2004 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestre du Finistère, les constructions existantes ou futures situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la législation en vigueur.

### **SITES ET SOLS POLLUES**

Tout usage des terrains comportant ou ayant comporté des activités potentiellement polluantes nécessitera la réalisation d'études de sol et la mise en place de mesure de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement (un plan de gestion à la situation rencontrée devra être établi).

### **LES NEUF DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES A L'ARTICLE R-123-9 DU CODE DE L'URBANISME**

*(dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 qui reste applicable au présent P.L.U. de PLEUVEN)*

Les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées :

- à l'habitation
- à l'hébergement hôtelier
- aux bureaux
- aux commerces
- à l'artisanat
- à l'industrie
- à l'exploitation agricole ou forestière
- à la fonction d'entrepôt
- aux services publics ou d'intérêt collectif

# **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

La **zone Uh** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des 4 sous-secteurs qui la composent :

- **Uha** : secteur caractérisé par une forte densité et un habitat compact en ordre continu,
- **Uhb** : secteur de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu,
- **Uhbp** : secteur de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, situé dans les périmètres de protection de captage de Roud Guen (arrêté préfectoral du 29/03/2005) et forage de Kérougué (arrêté préfectoral du 10/11/2014).

### Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

### Ces secteurs peuvent être concernés par :

- Les zones exposées au risque de submersion marine, au titre de l'article R.151-34 (1°) du code de l'urbanisme,

## **Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) groupées ou isolées, sauf sur les terrains sur lesquels se réalisent des constructions ou travaux régulièrement autorisés ; dans ce cas le stationnement de l'HLL devra être motivé pour des raisons d'ordre technique liées au déroulement du chantier de construction ou de travaux.
- Les constructions nouvelles (= les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées) situées à moins de 15 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).

**2- En plus sont interdits dans les secteurs Uhb indicés « p » :** toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux du captage de Roud Guen (arrêté préfectoral du 29/03/2005) et du forage de Kérougué (arrêté préfectoral du 10/11/2014).

**3 -** Dans les périmètres de centralité et de diversité commerciales (article L.151-16 du code de l'urbanisme) identifiés sur le règlement graphique, l'implantation de commerce sera encouragée et privilégiée.

- **En dehors de ce périmètre, la création de magasins de commerce de détail est interdite.** Le commerce de détail est compris comme lieu d'acquisition de biens de consommation, d'équipements du foyer ou de prestations dans un format adapté à la consommation d'un individu ou d'un ménage que la transaction financière soit réalisée sur site ou de manière dématérialisée.
- **En dehors des périmètres de centralité et de diversité commerciales,** la commercialité du bâti restera acquise à surface de plancher équivalente (même en cas de déclaration de travaux ou de permis de construire) sous condition de non-changement d'activité. Une extension mesurée des commerces existants pourra être autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

## **Article Uh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés :

1. L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

2. L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

3. **Seuls sont admis dans les secteurs Uhb indicés "p"** : les installations, ouvrages, travaux et activités indiqués dans les arrêtés préfectoraux du 29/03/2005 (captage de Roud Guen) et du 10/11/2014 (forage de Kérougué).

## **Article Uh.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **1. Voirie**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurcation. Elles doivent comporter une chaussée d'accès carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **2. Accès**

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

## **Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

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

### **2. Eaux pluviales**

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

**Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.**

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

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

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire sera dans l'obligation de compenser l'imperméabilisation créée par la mise en place d'une mesure spécifique répondant à un débit de fuite de 3 l/s/ha. Le débit de fuite est le débit qui s'évacue d'un ouvrage de régulation vers un réseau d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel. Cette fuite peut être réalisée par un tuyau ou un orifice de diamètre relativement faible situé en partie basse de l'ouvrage qui permet sa vidange.

### **3. Eaux usées**

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

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

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

#### **4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Le pétitionnaire devra préalablement s'informer auprès des distributeurs d'énergie.

#### **Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Supprimé par la loi ALUR*

#### **Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU :

##### **1- Hors agglomération telle que définie par l'article 1<sup>er</sup> du code de la route :**

Le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres des routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie. Cette distance pouvant être réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation: la RD 34 et RD 45 pour partie,
- 25 mètres en bordure des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie : la RD 45 pour partie,
- 15 mètres en bordure des routes départementales de 3<sup>ème</sup> catégorie : la RD 234.

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

##### **2- En secteur Uha, les constructions doivent être édifiées :**

**A l'alignement existant des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu.**

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction.

L'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

##### **3- En secteurs Uhb et Uhbp les constructions doivent être édifiées :**

**A une distance comprise entre 0 et 12 mètres par rapport à l'alignement existant des voies (publiques ou privées) ou emprises publiques ou par rapport à l'alignement futur.**

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction.

L'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

**4- A titre exceptionnelle**, pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager** :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

**5- Pour tous les secteurs**, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées par l'autorité compétente.

**6- Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour** :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

## **Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. Pour le secteur Uha**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

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

Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée, en harmonie avec la construction projetée, ainsi qu'avec ses voisines immédiates (par exemple : mur-bahut, portail...).

Les annexes détachées de la construction principale devront être édifiées en limite séparative.

### **2. Pour les secteurs Uhb et Uhbp :**

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou à 1 mètre minimum sous réserve de respecter les dispositions de l'article Uh 10 relatives au gabarit.

Les constructions non habitables à usage d'annexe (garage, atelier, remise,...) et indépendantes de la construction principale, à l'exclusion des bâtiments professionnels, pourront être autorisées avec un recul compris entre 0 et 3 mètres sous réserve de respecter les dispositions de l'article Uh10-C. La surface de ces constructions non habitables à usage d'annexe quand elles sont implantées entre 0 et 3 mètres, ne dépassera pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la hauteur à l'égout du toit sera inférieure à 3,50 mètres, et la hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

**3. Pour tous les secteurs, une implantation différente pourra être autorisée ou imposée :**

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

**Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

**Article Uh.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

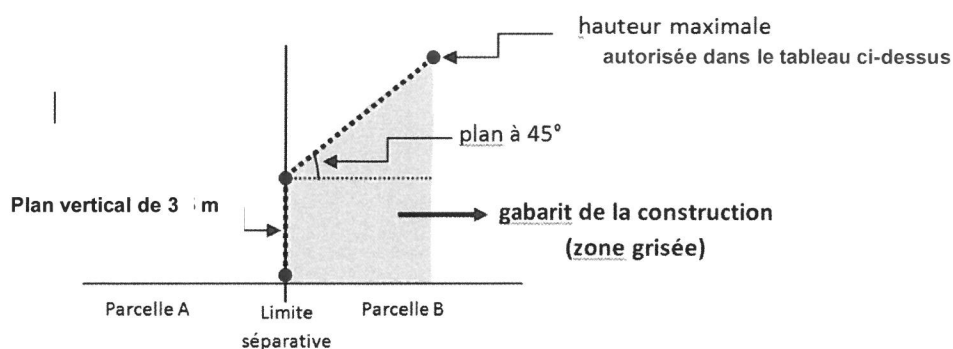
**Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions**

1- La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

| Secteur  | Hauteur maximale avec toit à deux pentes (proche de 45°) | Hauteur maximale pour les autres formes de toitures |
|----------|--|---|
| Uha      | 11 m   | 6,50 m  |
| Uhb,Uhbp | 9 m  | 6,50 m  |

2- Des hauteurs inférieures devront être imposées, si les constructions se situent en limites séparatives ou à 3 mètres maximum de ces limites, pour une intégration harmonieuse dans le tissu bâti existant.

Dans ces cas, les constructions devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3 mètres de hauteur au maximum, prolongé par un plan oblique de 45°.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, on pourra s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

**3-** La hauteur maximale des **nouvelles annexes**, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

| Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°) | Pour les autres formes de toitures |
|--|------------------------------------|
| 6 mètres au faîtage  | 3,5 mètres                         |

**4-** Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons sont découpés en tranches de 15 mètres pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches est alors prise en considération.

**5-** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, équipements de loisirs, sportifs et cinématographiques.

**6- Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

## **Article Uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1° - Éléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

### **2° - Généralités**

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

### **3° - Clôtures**

La délivrance d'autorisation d'édification de clôture est soumise à une procédure de déclaration préalable. Cette mesure s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Une attention particulière sera apportée au traitement des clôtures sur voie qualitatives de l'espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

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

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

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

**Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.**

#### **A) Matériaux et aspect**

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres ou en parpaings enduits

- des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de balustrades
- des dispositifs à claire-voie, à la condition qu'ils ne représentent pas plus des 2/3 du linéaire de la clôture.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales présentées en **annexe du présent règlement**.

### **B) Hauteur**

La hauteur des clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devra être d'au **plus 1,60 mètre** par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

La hauteur des clôtures en limites séparatives (hors élément végétal) sur limites séparatives ne devra pas dépasser **1,80 mètre** par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur, sa hauteur ne devra pas dépasser 1 mètre ; les murs pourront éventuellement être surmontés de balustrades ou de claustras bois, le tout ne dépassant pas les hauteurs maximales autorisées.

En

### **C) Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

## **Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Pour toutes les zones, les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, comme déterminés en **annexe 1**.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'Urbanisme.

## **Article Uh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

1 - Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

2 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

3 - D'une manière générale, les talus devront être maintenus. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

- L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées est interdit. Si la modification de l'emprise d'une voie rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.

- Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique et notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie ;
- pour permettre la création d'accès.

#### **Article Uh.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

*Supprimé par la loi ALUR*

#### **Article Uh.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables seront privilégiés ; par exemple : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

#### **Article Uh.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La **zone UE** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport, ainsi que les équipements d'intérêt collectif.

### Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise a permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

**Article UE.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les installations, constructions et équipements publics ou privés de toute nature, à l'exception de ceux liés à des activités de sport et de loisirs ou équipements d'intérêt collectif, et de ceux admis sous conditions à l'article Ue.2.

- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées,
- L'ouverture et l'extension de carrières,
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme ou de ceux prévus à l'article Ue.2.
- Les constructions nouvelles (= les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées) situées à moins de 15 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).

**Article UE.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

**Article UE.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****1. Voirie**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurgation. Elles doivent comporter une chaussée d'accès carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**2. Accès**

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

## **Article UE.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

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

### **2. Eaux pluviales**

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

**Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.**

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

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

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire sera dans l'obligation de compenser l'imperméabilisation créée par la mise en place d'une mesure spécifique répondant à un débit de fuite de 3 l/s/ha. Le débit de fuite est le débit qui s'évacue d'un ouvrage de régulation vers un réseau d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel. Cette fuite peut être réalisée par un tuyau ou un orifice de diamètre relativement faible situé en partie basse de l'ouvrage qui permet sa vidange.

### **3. Eaux usées**

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

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

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

#### **4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Le pétitionnaire devra préalablement s'informer auprès des distributeurs d'énergie.

#### **Article UE.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Supprimé par la loi ALUR*

#### **Article UE.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU :

##### **1- Hors agglomération telle que définie par l'article 1<sup>er</sup> du code de la route :**

Le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres des routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie. Cette distance pouvant être réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation: la RD 34 et RD 45 pour partie,
- 25 mètres en bordure des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie : la RD 45 pour partie,
- 15 mètres en bordure des routes départementales de 3<sup>ème</sup> catégorie : la RD 234.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

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

**2- Par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile « publique », et sauf indications contraires mentionnées ci-dessus, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de l'emprise des voies.**

L'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants est autorisée.

**3- Pour tous les secteurs, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées par l'autorité compétente.**

**4- Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :**

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

### **Article UE.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1- A moins que la construction ne jouxte au moins une limite séparative, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres – en tout point du bâtiment - par rapport aux limites séparatives.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respecté.

2- Une implantation différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

### **Article UE.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

### **Article UE.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article UE.10 : hauteur maximale des constructions**

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

## **Article UE.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### **- protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

#### **1° - Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

#### **2° - Généralités**

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

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

Les constructions annexes telles que remises, abris, etc. réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

#### **3° - Clôtures**

La délivrance d'autorisation d'édification de clôture est soumise à une procédure de déclaration préalable. Cette mesure s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Une attention particulière sera apportée au traitement des clôtures sur voie qualitatives de l'espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

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

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

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

**Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.**

## **B) Matériaux et aspect**

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres ou en parpaings enduits
- des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de balustrades
- des dispositifs à claire-voie, à la condition qu'ils ne représentent pas plus des 2/3 du linéaire de la clôture.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales présentées en **annexe du présent règlement**.

## **C) Hauteur**

La hauteur des clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devra être d'au **plus 1,60 mètre** par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

La hauteur des clôtures en limites séparatives (hors élément végétal) sur limites séparatives ne devra pas dépasser **2,00 mètres** par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur, sa hauteur ne devra pas dépasser 1 mètre ; les murs pourront éventuellement être surmontés de balustrades ou de claustras bois.

## **D) Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

## **Article UE.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Pour toutes les zones, les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, comme déterminés en **annexe 1**.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'Urbanisme.

**Article UE.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront traitées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).

2 - Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire ou de lotir par l'autorité compétente.

3 - Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc., devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, ...).

**Article UE.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

*Supprimé par la loi ALUR*

**Article UE.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables seront privilégiés ; par exemple : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

**Article UE.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

La **zone Ui** est une zone regroupant les activités à caractère artisanal et tertiaire ou de services, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Elle comporte 3 secteurs spécifiques :

- **Ui** : secteur à vocation d'activités économiques, hors commerce,
- **Uic** : secteur à vocation de commerce et d'activités de service,
- **Uicp** : secteur à vocation de commerce et d'activités de service et située dans le périmètre de protection éloignée des forages de Kérourgué (arrêté préfectoral du 10/11/2014).

### Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

## **Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

### **1- Sont interdits en tous secteurs :**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui2 ;
- Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs **quelle qu'en soit la durée** ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;
- Les constructions nouvelles (= les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées) situées à moins de 15 mètres vis à vis d'un cours d'eau naturel permanent (non busé).

### **2- Sont interdites en secteur Uic :**

- Les activités industrielles et artisanales.
- Les cellules commerciales et commerces dont la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- Les changements de destination de bâtiments vers du commerce et dont la surface de plancher commerciale est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

### **3- Sont en outre interdits en secteur Ui :**

- Les nouveaux commerces de détail - définis par la nomenclature N.A.F. de 2008, aux groupes 47.1 à 47.7 lorsqu'ils ne présentent pas de contrainte logistique particulière. Ils devront s'installer à l'intérieur du périmètre de diversité commerciale (= seront interdits en dehors, hormis dans les secteurs Uic et Uicp dédiés au commerce).

### **4- En plus sont interdit dans les secteurs Uic indicés « p » :**

- Toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des forages de Kérourgué (arrêté préfectoral du 10/11/2014).

## **Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. En tous secteurs sont autorisés :**

- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- Les logements de fonction, à condition que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Les logements de fonction doivent être intégrés dans le bâtiment d'activité.

### **2. sont autorisées en secteur Uic :**

- Les cellules commerciales et commerces dont la surface de plancher minimale est supérieure à 200 m<sup>2</sup>.
-

### **3. Seuls sont admis dans les secteurs Uic indicés “p” :**

- Les installations, ouvrages, travaux et activités indiqués dans l'arrêté préfectoral du 10/11/2014 (forages de Kérourgué).

## **Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **1. Voirie**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurgation. Elles doivent comporter une chaussée d'accès carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **2. Accès**

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

## **Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

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

### **2. Eaux pluviales**

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

**Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.**

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

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

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire sera dans l'obligation de compenser l'imperméabilisation créée par la mise en place d'une mesure spécifique répondant à un débit de fuite de 3 l/s/ha. Le débit de fuite est le débit qui s'évacue d'un ouvrage de régulation vers un réseau d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel. Cette fuite peut être réalisée par un tuyau ou un orifice de diamètre relativement faible situé en partie basse de l'ouvrage qui permet sa vidange.

### **3. Eaux usées**

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

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

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

### **4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Le pétitionnaire devra préalablement s'informer auprès des distributeurs d'énergie.

## **Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Supprimé par la loi ALUR*

## **Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU :

**1- Hors agglomération telle que définie par l'article 1<sup>er</sup> du code de la route :**

Le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres des routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie. Cette distance pouvant être réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation: la RD 34 et RD 45 pour partie,
- 25 mètres en bordure des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie : la RD 45 pour partie,
- 15 mètres en bordure des routes départementales de 3<sup>ème</sup> catégorie : la RD 234.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

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

**2- Par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile « publique », et sauf indications contraires mentionnées ci-dessous, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de l'emprise des voies.**

L'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants est autorisée.

**3- Pour tous les secteurs, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées par l'autorité compétente.**

**4- Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :**

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

**Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1- A moins que la construction ne jouxte au moins une limite séparative, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres – en tout point du bâtiment - par rapport aux limites séparatives.**

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respecté.

**2- Une implantation différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager :**

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

### **Article Ui.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

### **Article Ui.9 : emprise au sol des constructions**

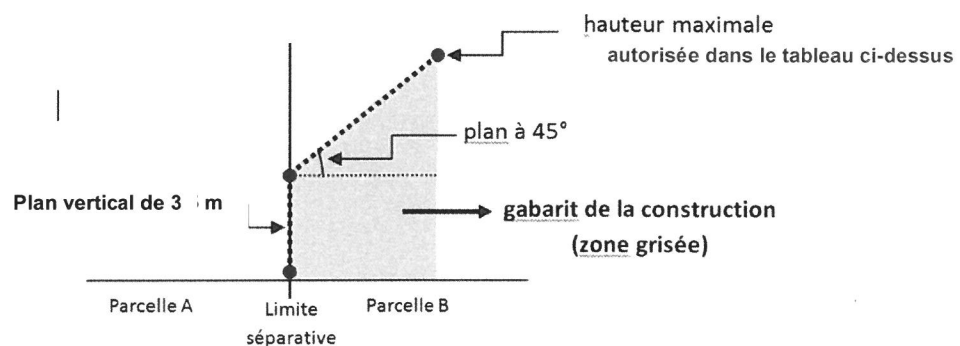
Non réglementé.

### **Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions**

1- La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est -à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

| Zone        | Hauteur maximale à l'égout de toit ou l'acrotère (toiture terrasse) | Hauteur maximale au faitage |
|-------------|---|-----------------------------|
| Ui          | -   | 12 m                        |
| Uic et Uicp | 9 m   | 11 m                        |

2- Des hauteurs inférieures devront être imposées, si les constructions se situent en limites séparatives ou à 3 mètres maximum de ces limites, pour une intégration harmonieuse dans le tissu bâti existant. Dans ces cas, les constructions devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3 mètres de hauteur au maximum, prolongé par un plan oblique de 45°.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, on pourra s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

## **Article Ui.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1 - Éléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

### **2 - Généralités**

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

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

Les constructions annexes telles que remises, abris, etc ... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### **3 - Clôtures :**

La délivrance d'autorisation d'édification de clôture est soumise à une procédure de déclaration préalable. Cette mesure s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Une attention particulière sera apportée au traitement des clôtures sur voie qualitatives de l'espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

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

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

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

**Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.**

### **C) Matériaux et aspect**

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres ou en parpaings enduits
- des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de balustrades
- des dispositifs à claire-voie, à la condition qu'ils ne représentent pas plus des 2/3 du linéaire de la clôture.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales présentées en **annexe du présent règlement**.

### **B) Hauteur**

La hauteur des clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devra être d'au **plus 1,80 mètre** par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

La hauteur des clôtures en limites séparatives (hors élément végétal) sur limites séparatives ne devra pas dépasser **2,00 mètre** par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur, sa hauteur ne devra pas dépasser 1 mètre ; les murs pourront éventuellement être surmontés de balustrades ou de claustras bois.

### **C) Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

### **Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Pour toutes les zones, les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, comme déterminés en **annexe 1**.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'Urbanisme.

**Article Ui.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront traitées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).

2 - Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire ou de lotir par l'autorité compétente.

3 - Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc., devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, ...).

**Article Ui.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

*Supprimé par la loi ALUR*

**Article Ui.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables seront privilégiés ; par exemple : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

**Article Ui.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.