

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME du territoire de GUIPRONVEL (Commune de MILIZAC-GUIPRONVEL)

*Finistère*

## Règlement écrit

Arrêté le : 27 février 2017

Approuvé le : 4 avril 2018

Rendu exécutoire le : 12 avril 2018

**La révision ayant été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la collectivité n'a pas souhaité appliquer le contenu modernisé du Plan local d'Urbanisme (PLU) entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

**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 donc applicables au présent P.L.U. de GUIPRONVEL.**

**En revanche, les dispositions des articles « L » du Code de l'Urbanisme sont celles en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>11</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh.....	12
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL.....	22
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>29</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU .....	30
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>41</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A .....	42
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>54</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, Na .....	55
<b>ANNEXES.....</b>	<b>66</b>
Annexe 1 : Règles relatives aux places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite .....	67
Annexe 2 : Quelques définitions retenues pour l'application du présent règlement.....	68
Annexe 3 : Règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	72
Annexe n°4 : Recommandations pour la composition et la conduite des haies.....	73
Annexe n°5 : Liste des essences indigènes du bocage breton.....	74
Annexe n°6 : Risques sismiques.....	75

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 GUIPRONVEL (Commune e MILIZAC-GUIPRONVEL).

## **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 loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi « Grenelle 1 » promulguée le 3 août 2009 et de la loi "Grenelle 2" promulguée le 12 juillet 2010,
- Les dispositions de la loi « ALUR » promulguée le 27 mars 2014,
- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

3. En application de l'article L.111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées, des règles d'éloignement différentes de celles résultant du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles peuvent être fixées par le PLU. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

## **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 le territoire de GUIPRONVEL, 2 types de zones urbaines sont définis :

- Une zone **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ; **cette zone Uh est divisée en 2 secteurs** :
  - **Uha** : correspondant à l'urbanisation du cœur de bourg.
  - **Uhb** : correspondant au tissu urbain des quartiers périphériques du cœur de bourg.
  
- Une zone **UL** destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'intérêt collectif.

## **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 du territoire de Guipronvel 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 ne compte qu'un secteur :

| - **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

• **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 ne compte qu'un secteur :

| - **2AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

## **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 du territoire de Guipronvel, 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 le territoire de Guipronvel, la zone A comprend un secteur particulier :

| **Ah** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), situé en zone agricole, dans lequel sont autorisées de nouvelles constructions ainsi que l'extension limitée des habitations existantes, 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. Deux STECAL sont identifiés : l'un correspond au hameau de Kersaliou, et l'autre à l'ensemble d'habitations de Pen ar Gear.

## **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 du territoire de Guipronvel, 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 le territoire de Guipronvel, la zone N comprend un secteur particulier :

- **Na**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport, de loisirs, qui couvre la zone verte du bourg.

**Sur les documents graphiques figurent en outre :**

**- Les vestiges archéologiques, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un hachurage.**

**- 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.**

**- Les éléments d'intérêt paysager ou patrimonial (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) ;**

**- Les secteurs soumis à risque fort de remontée de nappe souterraine (article R.111-2 du Code de l'Urbanisme).**

## **VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES**

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 - Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants).

Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Article 1er - 1er § : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations".

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : " Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique relèvent :

- des articles L.523-1 ; L 523-4 ; L 523-8 ; L 522-5 ; L 522-4 ; L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine.
- de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme ;
- de l'article L 122-1 du code de l'environnement ;
- de l'article L 322-2. 3° du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II, portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations, et détérioration.

## **ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE**

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de d'Urbanisme, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **ESPACES BOISÉS**

Les défrichements des terrains boisés 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 régulièrement édifié qui vient à être détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

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, L.152-4 ET L.152-5 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.
- 4° Des travaux nécessaires pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou de protection contre le rayonnement solaire.

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.214-19 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).

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) 2016-2021 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 drainages...

## SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

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, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude **s'applique dans les secteurs mentionnés sur le document graphique réglementaire** ; les catégories de logements à respecter sont :

Secteur	Zonage	Nombre minimum de logements locatifs sociaux à produire
Toul an Dour	1AUhb	20% du nombre total de logements

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.

*En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours (notamment s'il est modifié).*

## LE RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. rapport de présentation). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa, la réalisation d'une étude des sols pourrait conduire à une interdiction des sous-sols et une interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

*NB : La carte « Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine » versée dans le rapport de présentation constitue un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.*

# **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 l'habitat.

● **La zone Uh est divisée en 2 secteurs :**

- **Uha** : correspondant à l'urbanisation du cœur de bourg.
- **Uhb** : correspondant au tissu urbain des quartiers périphériques du cœur de bourg.

### 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.

## **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.
- Les résidences mobiles de loisirs dont relèvent les « mobil-homes » et « les villages de vacances » (cf. article R.111-42 du code de l'urbanisme).

2- **En dehors du périmètre de diversité commerciale** (au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme – périmètre indiqué sur le règlement graphique), toute activité commerciale nouvelle est proscrite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou de transformation d'un bâtiment existant.

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

Sont autorisés :

1. L'extension ou la transformation d'activités susceptibles de générer des nuisances vis-à-vis de l'habitat 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.

## **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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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.

**Les autorisations d'urbanisme devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.**

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.).

### **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**

Sans objet.

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

1- En **secteur Uha**, les constructions doivent être implantées à **la limite de l'emprise des voies**. La construction **en retrait peut être autorisée**, sous réserve que la continuité en limite de l'emprise des voies ait été assurée par une construction principale ou annexe, ou au moyen d'une clôture d'une hauteur minimum de 0,80 m et maximum de 1,80 m, de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elle prolonge. (Voir article Uh.11).

1- En **secteur Uhb**, les constructions doivent être édifiées à **une distance comprise entre 0 et 10 mètres** par rapport à l'alignement existant ou futur des voies ou places publiques.

**2- A titre exceptionnel**, 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.

3- 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- De plus, 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.

5- 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- les constructions doivent être édifiées :**

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

2- Des adaptations aux règles prévues peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

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

### **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, mesurée à partir du niveau moyen de terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) est fixée comme suit :

	A l'égout des toitures	Au faîtage
<b>Uha</b>	<b>6,00 mètres</b>	<b>11,00 mètres</b>
<b>Uhb</b>	<b>6,00 mètres</b>	<b>9,00 mètres</b>

Pour les constructions ayant un **toit terrasse**, la hauteur maximale à l'acrotère est de **6,00 mètres**.

2- Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des adaptations aux règles de hauteur ci-dessus peuvent être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction, sans surélévation, des constructions existantes, ainsi que lorsqu'il existe à proximité immédiate du bâtiment des constructions voisines ne respectant pas les règles précédemment définies.

De même, des hauteurs particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain environnant.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc... sont exonérées de hauteur maximale.

### **3- Annexes à une construction principale :**

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
<b>3,5 mètres</b>	<b>5,5 mètres</b>

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

### **4- 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° - 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 des articles L.151-19 et L151-23

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.

## **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 - **Sur voies et marges de recul par rapport à la voie** : Les clôtures en briques ou parpaings laissés apparents et en plaques de béton sont interdites.

2 - **Sur limites séparatives des voisins** : Les clôtures en briques ou parpaings laissés apparents sont interdites.

### **B - Hauteur**

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

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra pas dépasser **1,80 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 **1,80 mètre** ;
- Cas des murs assurant une liaison avec l'environnement bâti imposés en Uha : ils devront être d'une hauteur minimum de 0,80 m et maximum de 1,80 m, de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'ils prolongent.

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

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2 m** par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, 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 esthétique ou technique.

## **4° - Risque d'inondation par remontées de nappe souterraine**

Dans les secteurs présentant un risque d'inondation par remontées de nappe souterraine fort, **les sous-sols sont interdits**.

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

### **1- Stationnement des véhicules automobiles :**

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

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

- **au moins 2 places de stationnement par logement individuel**. Ces places de stationnement obligatoires devront être comprises dans le lot.

### **Article L151-34 du Code de l'Urbanisme :**

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

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

### **Article L151-35 du Code de l'Urbanisme :**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

### **2- Stationnement 2 roues :**

**Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements**, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos au moins 1 place par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

**Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux, et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux**, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 10 employés.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

### **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 talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. L'utilisation d'au moins trois (3) essences locales est préconisée (voir Annexe n°5 : Liste des essences indigènes du bocage breton).

3 - **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 toutefois 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.

4. - L'emploi des espèces dont les pollens ou les graines sont allergisantes (bouleau, noisetier, cyprès, platane et chêne) devra être limité lors de la création d'espace paysager ou de haies.

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

Sans objet.

### **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 UL

La **zone UL** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs, 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 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.

## **Article UL.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 UL.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 UL.2.

## **Article UL.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 UL.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 réputation.

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 UL.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.

**Les autorisations d'urbanisme devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.**

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.).

### **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 UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU :

1- Sauf indications contraires mentionnées ci-dessous, les constructions doivent être implantées à **au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques**.

L'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants est autorisée.

2- 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.

3- 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 UL.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1°- Les constructions doivent être implantées à **au moins 3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

2°- **A titre exceptionnel**, 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 UL.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 UL.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article UL.10 : hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article UL.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 des articles L.151-19 et L151-23 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.

### **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 :**

#### **A- Matériaux et aspect**

- 1 - **Sur voies et marges de recul par rapport à la voie** : Les clôtures en briques ou parpaings laissés apparents et en plaques de béton sont interdites.
- 2 - **Sur limites séparatives des voisins** : Les clôtures en briques ou parpaings laissés apparents sont interdites.

#### **B - Hauteur**

- 1 - **Sur voies et marges de recul par rapport à la voie** :
  - Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra pas dépasser **1,80 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 **1,80 mètre** ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés.

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

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2 m** par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, 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 esthétique ou technique.

## **Article UL.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 et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

## **Article UL.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).

(Voir Annexe n°5 : Liste des essences indigènes du bocage breton).

3° - 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.

4° - 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, ...).

5° - L'emploi des espèces dont les pollens ou les graines sont allergisantes (bouleau, noisetier, cyprès, platane et chêne) devra être limité lors de la création d'espace paysager ou de haies.

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

Sans objet.

**Article UL.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 UL.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.

# **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

Les **zones AU** sont constituées par les parties du territoire équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elles correspondent à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

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

**Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette 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 (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

• **La zone 1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle ne compte qu'un secteur :

| - **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

**Chaque zone 1AUhb ne peut être aménagée que sous réserve que les réseaux soient suffisants et que les projets envisagés soient compatibles avec une organisation fonctionnelle du secteur et avec une gestion économe de l'espace.**

**Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015).**

**Zones 2AU** : Elles sont urbanisables à long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement collectif, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme).

• **La zone 2AU** d'urbanisation à long terme ; elle ne compte qu'un secteur :

| - **2AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

### 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.

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

### **1. En secteur 1AUhb :**

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 caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) groupées ou isolées.
- Les résidences mobiles de loisirs dont relèvent les « mobil-homes » et « les villages de vacances » (cf. article R.111-42 du code de l'urbanisme).

### **2. Dans tous les secteurs 1AUhb et 2AUh :**

**En dehors du périmètre de diversité commerciale** (au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme – périmètre indiqué sur le règlement graphique), **toute activité commerciale nouvelle est proscrite**, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou de transformation d'un bâtiment existant.

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

### **1. Dispositions applicables aux secteurs 1AUhb et 2AUh :**

Sont admis, 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 :

- 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 modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

### **2. Dispositions spécifiques au secteur 1AUhb :**

#### **A- Généralités :**

**Dans ce secteur, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à**

## **une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code l'Urbanisme.**

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

Dans tous les cas, les aménagements de voirie et le dimensionnement des réseaux devront être étudiés et réalisés de façon à ne pas faire obstacle à la réalisation de tranches ultérieures.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU 3 à AU 16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **B- Sont également admis :**

- L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

### **C- Servitude de mixité sociale :**

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, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude **s'applique dans les secteurs 1AUh mentionnés sur le document graphique réglementaire** ; les catégories de logements à respecter sont :

<b>Secteur</b>	<b>Zonage</b>	<b>Nombre minimum de logements locatifs sociaux à produire</b>
Toul an Dour	1AUhb	20% du nombre total de logements

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.

*En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours (notamment s'il est modifié).*

### **3. Dispositions spécifiques à la zone 2AUh :**

Les zones 2AUh peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

### **Article AU.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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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 AU.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.

**Les autorisations d'urbanisme devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.**

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.).

## **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 AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

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

1- Les constructions doivent être édifiées à **une distance comprise entre 0 et 10 mètres** par rapport à l'alignement existant ou futur des voies ou places publiques.

2- **A titre exceptionnel**, 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.

3- 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- De plus, 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.

5- 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 AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1- les constructions doivent être édifiées :**

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

2- Des adaptations aux règles prévues peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

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

## **Article AU.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 AU.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

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

1- La **hauteur maximale** des constructions, mesurée à partir du niveau moyen de terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) est fixée comme suit :

A l'égout des toitures	Au faîtage
<b>6,00 mètres</b>	<b>9,00 mètres</b>

Pour les constructions ayant un **toit terrasse**, la hauteur maximale à l'acrotère est de **6,00 mètres**.

2- Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des adaptations aux règles de hauteur ci-dessus peuvent être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction, sans surélévation, des constructions existantes, ainsi que lorsqu'il existe à proximité immédiate du bâtiment des constructions voisines ne respectant pas les règles précédemment définies.

De même, des hauteurs particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain environnant.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc... sont exonérées de hauteur maximale.

**3- Annexes à une construction principale :**

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
<b>3,5 mètres</b>	<b>5,5 mètres</b>

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

**4- 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 AU.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 un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L151-23 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.

### **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 - **Sur voies et marges de recul par rapport à la voie** : Les clôtures en briques ou parpaings laissés apparents et en plaques de béton sont interdites.
- 2 - **Sur limites séparatives des voisins** : Les clôtures en briques ou parpaings laissés apparents sont interdites.

#### **B - Hauteur**

- 1 - **Sur voies et marges de recul par rapport à la voie** :
  - Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra pas dépasser **1,80 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 **1,80 mètre** ;
  - les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés.
- 2 - **Sur limites séparatives des voisins** :
  - La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2 m** par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, 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 esthétique ou technique.

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

### **1- Stationnement des véhicules automobiles :**

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

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

- **au moins 2 places de stationnement par logement individuel**. Ces places de stationnement obligatoires devront être comprises dans le lot.

### **Article L151-34 du Code de l'Urbanisme :**

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

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

### **Article L151-35 du Code de l'Urbanisme :**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

### **2- Stationnement 2 roues :**

**Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements**, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos au moins 1 place par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

**Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux, et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux**, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 10 employés.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

### **Article AU.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 talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. L'utilisation d'au moins trois (3) essences locales est préconisée. (Voir Annexe n°5 : Liste des essences indigènes du bocage breton).

3 - **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 toutefois 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.

4 - L'emploi des espèces dont les pollens ou les graines sont allergisantes (bouleau, noisetier, cyprès, platane et chêne) devra être limité lors de la création d'espace paysager ou de haies.

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

Sans objet.

### **Article AU.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 AU.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.

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

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A est constituée par les secteurs, 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.

**La zone agricole A est réputée 'pérenne' à 20 ans à compter de la date d'approbation du PLU ; c'est pourquoi la zone agricole est notée A<sub>2018</sub> sur le règlement graphique, afin de faire référence à cette date de départ de la prise en compte des 20 ans.**

Sur le territoire de Guipronvel, la zone A comprend un secteur particulier :

**Ah** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), situé en zone agricole, dans lequel sont autorisées de nouvelles constructions ainsi que l'extension limitée des habitations existantes, 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. Deux STECAL sont identifiés : l'un correspond au hameau de Kersaliou, et l'autre à l'ensemble d'habitations de Pen ar Gear.

### 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.

### 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).

**Rappel des dispositions relatives à la préservation des zones humides imposées par le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) :**

« Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L.211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L.212-5-1 du code de l'environnement) sont préservées de toute destruction même partielle.

Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé dans les cas suivants :

- projet bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale ;
- projet portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement. »

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) 2016-2021 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 drainages...

La préservation des zones humides est un des objectifs de la gestion équilibrée de la ressource en eau mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement.

En application de la **disposition 8B-1 du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne 2016-2021** :

« Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. »

## **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.
- 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, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....) identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

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

### **A. Sont admis en secteur A :**

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liées et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, logements de fonction nécessaires au fonctionnement de l'exploitation, en continuité du siège d'exploitation concerné, sauf nécessité technique contraire justifiée, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangars, garages, abris exclusivement réservés au logement des animaux...). En cas d'impossibilité technique d'implanter le logement de fonction en continuité du siège, il pourra être autorisé en continuité d'une partie actuellement urbanisée du territoire de Guipronvel ;
2. La construction de bâtiments annexes aux logements de fonction existants liés et nécessaires aux activités agricoles, et leurs extensions limitées, sous réserve qu'ils soient implantés en continuité ou à proximité immédiate de l'habitation principale ;
3. Certaines installations telles que les gîtes ruraux, campings à la ferme, chambres d'hôtes, aires naturelles de camping... dans la mesure où elles constituent un complément d'activité de l'exploitation, qui reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation ;
4. La reconstruction à l'identique sur une même propriété d'un bâtiment détruit après sinistre ou frappé d'alignement ou en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur ;
5. Les exhaussements et les affouillements du sol ;
6. Les aires de stationnement liées à une activité existante,
7. Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, notamment de stockage ou de traitement des déchets, et les installations qui y sont liées, sous réserve que leur implantation doit nécessairement se situer en zone rurale et soit justifiée ;
8. La réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales imposée au titre de la loi sur l'eau ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou la protection contre les incendies.
9. Sur les **zones humides identifiées** par une trame en application de l'article L.153-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition 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 du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...).
- 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.

10. **Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile** - pour une vocation d'activité économique (artisanat, bureau) ou en vue de constituer l'extension d'un bâtiment existant contigu - 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 **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.

11. **L'extension des bâtiments d'habitation**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, **et sous réserve qu'ils aient une surface de plancher initiale d'au moins 60 m<sup>2</sup>.**

**L'extension ne sera autorisée** que sous réserve :

- qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages.
- qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
- **que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant**, sans pouvoir dépasser 9 mètres au faîtage.
- **que la surface de plancher créée au total 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 40 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.**

**En tout état de cause, la surface de plancher cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>. Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs, ...), il n'y a pas de surface maximum.**

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

12. La construction **d'une nouvelle annexe à compter de la date d'approbation du présent PLU** sur les terrains supportant une habitation dans les limites de **30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (hors piscines)**, et en respectant les hauteurs maximales définies à l'article A.10, accolée ou à **15 mètres maximum de cette habitation**, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les piscines, la superficie totale de bassin est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

13. L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, sans changement de destination, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

14. 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.

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

1. Les **constructions nouvelles à vocation d'habitation**.

2. **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 :

- qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
- **que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant**, sans pouvoir dépasser 9 mètres au faîtage.
- **que la surface de plancher créée au total 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 40 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.**

**En tout état de cause, la surface de plancher cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>.**

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

3. La construction **d'une nouvelle annexe à compter de la date d'approbation du présent PLU** sur les terrains supportant une habitation dans les limites de **30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (hors piscines)**, et en respectant les hauteurs maximales définies à l'article A.10, accolée ou à **15 mètres maximum de cette habitation**, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les piscines, la superficie totale de bassin est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

4. L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, sans changement de destination, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

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

## **Article A.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 ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **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.

Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à 1 seul par propriété au plus.

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 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.

**Les autorisations d'urbanisme devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.**

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.

### **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 collectivité 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**

Sans objet.

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

1. Le recul minimal des constructions par rapport aux **routes départementales n°3 et 103** (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de **15 mètres** (les routes départementales n°3 et 103 sont de 3<sup>ème</sup> catégorie).

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. Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à **au moins 10 mètres** de la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Les autres constructions doivent être implantées à **au moins 5 m** de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

3. Des marges de recul différentes pourront être imposées dans les cas de figures suivants :

- à proximité des cours d'eau, des sources, des puits,... les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable
- pour la modification ou l'extension des constructions existantes
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou pour un ordonnancement architectural,
- dans le cas de bâtiment phonique non soumis à nuisance phonique,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants dans le cas où une étude de bruit spécifique le justifie.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans prolongement de la dite construction.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

1- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones d'habitations existantes et futures. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égales aux distances indiquées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (ICPE ou réglementation en vigueur). La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci s'effectue à l'opposé de limites des zones d'habitations existantes et futures.

2- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres.

3- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

**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 et 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 de logement de fonction des agriculteurs en zone A, et constructions neuves en secteur Ah :**

La hauteur maximale, 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 :

A l'égout des toitures	Au faîtage
<b>6,00 mètres</b>	<b>9,00 mètres</b>

Pour les constructions ayant un toit terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère est de **6,00 mètres**.

**3. Cas des bâtiments d'habitation pré existants en zone A et en secteur Ah :** les extensions au sol devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des édifices existants, sans pouvoir dépasser 9 mètres au faîtage.

**4. Cas des annexes aux bâtiments d'habitation pré existants en zone A et des annexes en secteur Ah :**

Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
<b>3,5 mètres</b>	<b>5,5 mètres</b>

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

## **Article A.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 un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L151-23 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.

### **2° - Généralités**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

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

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

### **3° - Clôtures**

#### **A- Matériaux et aspect**

1 - **Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :** Les clôtures en briques ou parpaings

laissés apparents et en plaques de béton sont interdites.

**2 - Sur limites séparatives des voisins :** Les clôtures en briques ou parpaings laissés apparents sont interdites.

## **B - Hauteur**

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

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra pas dépasser **1,80 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 **1,80 mètre** ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés.

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

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2 m** par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, 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 esthétique ou technique.

### **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.

#### 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 (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.

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

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.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, particulièrement ceux qui sont identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

En outre, il pourra être imposé que les marges d'isolement des installations classées, par rapport aux zones visées à l'article A7, soient plantées d'arbres ou d'arbustes formant un écran de verdure.

Les talus plantés doivent être conservés et, le cas échéant, complétés. L'utilisation d'au moins trois essences locales est préconisée (par exemple, chêne pédonculé, chêne sessile, hêtre, charme, laurier thym...). Les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité sont autorisés.

Les haies seront de préférence, composées d'essences locales. Par exemple, une haie champêtre peut être constituée de cornouiller, viorne, sureau, hortensia, rhododendron, parotia persica, lilas, bruyère arborescente, arbres fruitiers (pommiers, poiriers...). Dans le cas de haies taillées, les compositions à base par exemple de troène, escallonia, laurier thym, hêtre, charme..., sont conseillées. (Voir Annexe n°5 : Liste des essences indigènes du bocage breton).

L'emploi des espèces dont les pollens ou les graines sont allergisantes (bouleau, noisetier, cyprès, platane et chêne) devra être limité lors de la création d'espace paysager ou de haies.

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

Sans objet.

**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

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

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

Sur le territoire de Guipronvel, la zone N comprend un secteur particulier :

- **Na**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport, de loisirs, qui couvre la zone verte du bourg.

### 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.

### 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).

#### Rappel des dispositions relatives à la préservation des zones humides imposées par le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) :

« Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L.211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L.212-5-1 du code de l'environnement) sont préservées de toute destruction même partielle.

Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé dans les cas suivants :

- projet bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale ;
- projet portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement. »

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) 2016-2021 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 drainages...

La préservation des zones humides est un des objectifs de la gestion équilibrée de la ressource en eau mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement.

En application de la **disposition 8B-1 du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne 2016-2021** :

« Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. »

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

### **1. Sont interdits :**

- Toutes les constructions non mentionnées à l'article N.2
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- 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.
- 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, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....) identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

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

### **A. Sont admis dans en zone N :**

1. 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.

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

3. **Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile** - pour une vocation d'activité économique (artisanat, bureau) ou en vue de constituer l'extension d'un bâtiment existant contigu - 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 **à l'avis conforme** de la commission départementale de la nature des paysages et des sites.

4. **L'extension des bâtiments d'habitation**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, **et sous réserve qu'ils aient une surface de plancher initiale d'au moins 60 m<sup>2</sup>.**

**L'extension ne sera autorisée** que sous réserve :

- qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
- **que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant**, sans pouvoir dépasser 9 mètres au faîtage.

- que la surface de plancher créée au total 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 40 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.

En tout état de cause, la surface de plancher cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>. Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs, ...), il n'y a pas de surface maximum.

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

5. La construction d'une nouvelle annexe à compter de la date d'approbation du présent PLU sur les terrains supportant une habitation dans les limites de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (hors piscines), et en respectant les hauteurs maximales définies à l'article N.10, accolée ou à 15 mètres maximum de cette habitation, dès lors que cette annexe n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les piscines, la superficie totale de bassin est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

6. L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, sans changement de destination, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

7. 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.

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

- les aménagements et équipements de services publics liés à une mise en valeur de la zone verte.

**C. 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

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

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

## **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.

Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à 1 seul par propriété au plus.

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 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.

**Les autorisations d'urbanisme devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.**

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.).

### **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 collectivité 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.

**Aucune construction ne pourra être autorisée dans les secteurs inaptes à l'assainissement individuel situés au niveau de la zone Na (coulée verte du bourg).**

#### **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**

Sans objet.

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

1. Le recul minimal des constructions par rapport aux **routes départementales n°3 et 103** (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de **15 mètres** (les routes départementales n°3 et 103 sont de 3<sup>ème</sup> catégorie).

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. Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à **au moins 5 m** de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

3. Des marges de recul différentes pourront être imposées dans les cas de figures suivants :

- à proximité des cours d'eau, des sources, des puits,... les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable,
- pour la modification ou l'extension des constructions existantes,

- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou pour un ordonnancement architectural,
- dans le cas de bâtiment phonique non soumis à nuisance phonique,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants dans le cas où une étude de bruit spécifique le justifie.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans prolongement de la dite construction.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publiques.

#### **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.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publiques.

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

#### **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, sans pouvoir dépasser 9 mètres au faitage.

##### **3. Cas des annexes aux bâtiments d'habitation pré existants :**

Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
<b>3,5 mètres</b>	<b>5,5 mètres</b>

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

## **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 des articles L.151-19 et L151-23 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.

### **2° - Généralités**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

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

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

### **3° - Clôtures**

#### **A- Matériaux et aspect**

1 - **Sur voies et marges de recul par rapport à la voie** : Les clôtures en briques ou parpaings laissés apparents et en plaques de béton sont interdites.

2 - **Sur limites séparatives des voisins** : Les clôtures en briques ou parpaings laissés apparents sont interdites.

#### **B - Hauteur**

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

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra pas dépasser **1,80 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 **1,80 mètre** ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés.

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

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2 m** par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, 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 esthétique ou technique.

## **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.

### 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 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.

**Article N.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.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, particulièrement ceux qui sont identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et, le cas échéant, complétés. L'utilisation d'au moins trois essences locales est préconisée (par exemple, chêne pédonculé, chêne sessile, hêtre, charme, laurier thym...). Les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité sont autorisés.

Les haies seront de préférence, composées d'essences locales. Par exemple, une haie champêtre peut être constituée de cornouiller, viorne, sureau, hortensia, rhododendron, parotia persica, lilas, bruyère arborescente, arbres fruitiers (pommiers, poiriers...). Dans le cas de haies taillées, les compositions à base par exemple de troène, escallonia, laurier thym, hêtre, charme..., sont conseillées.

(Voir Annexe n°5 : Liste des essences indigènes du bocage breton).

L'emploi des espèces dont les pollens ou les graines sont allergisantes (bouleau, noisetier, cyprès, platane et chêne) devra être limité lors de la création d'espace paysager ou de haies.

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

Sans objet.

**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.

# **ANNEXES**

## ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

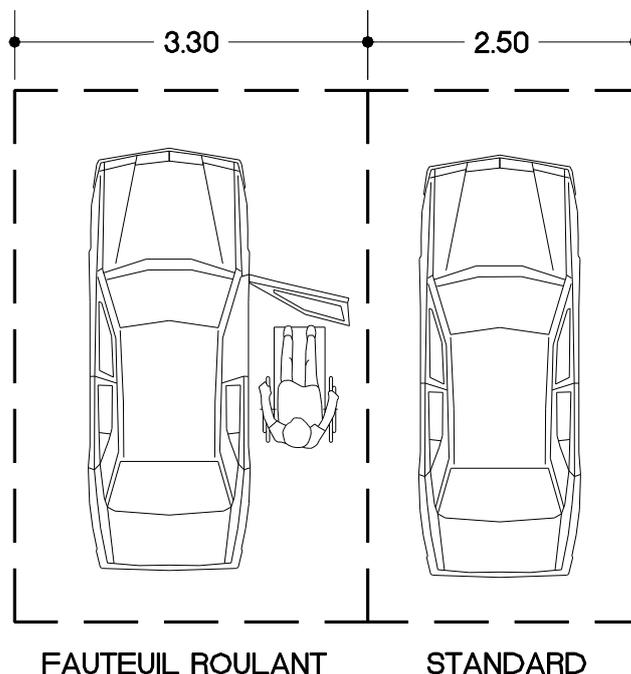
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

d'une largeur de 0,80 m,  
libre de tout obstacle,  
protégée de la circulation,  
sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



FAUTEUIL ROULANT

STANDARD

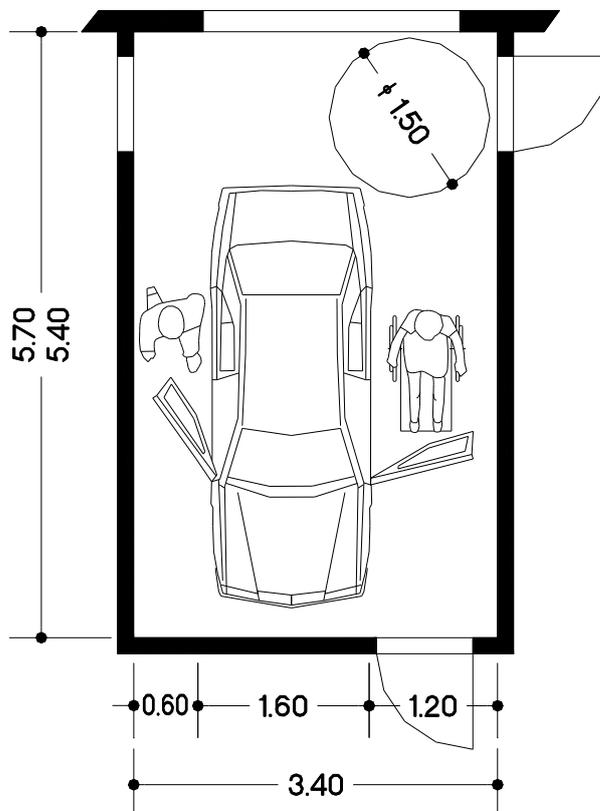
### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :  
La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



## **ANNEXE 2 : QUELQUES DEFINITIONS RETENUES POUR L'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT**

**Acrotère** : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

**Aménagements** : tous travaux (même non créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier les volumes existants d'une construction.

**Annexe** : Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

Exemples : garage, abri de jardin, remise, piscine...

**Dépendances** : On ne fait plus le distinguo avec la notion d'annexe.

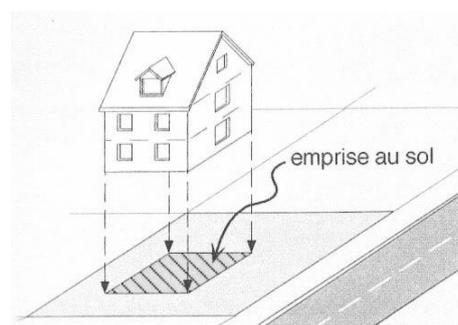
**Bâtiment présentant un Intérêt Architectural ou Patrimonial (= BIAP)** : construction présentant les caractéristiques du bâti traditionnel local : longères, crèches, ... (≠ de hangars, d'anciens bâtiments d'exploitation agricole en fibrociments, ...).

**Changement de destination** : travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Neuf destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme (cf. article R123-9 du CU) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt. Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre *Par exemple, la transformation d'un immeuble de logements non aidés en logement social, ou la transformation d'un commerce en un autre type de commerce ne constituent pas un changement de destination susceptible d'entraîner l'exigence d'un permis de construire préalable. En revanche, la transformation d'un hôtel en immeuble d'habitation est un changement de destination.*

**Égout du toit** : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

**Emprise publique** : espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement, ...

**Emprise au sol des constructions** : Selon les termes de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol au sens du livre VI est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. Cette notion doit être reprise dans le PLU afin d'être applicable ou renvoyer explicitement vers la définition de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme.



**Extension** : il s'agit d'un ajout d'une surface ou d'un volume supplémentaire sur une construction existante. Cette extension est donc nécessairement accolée à la construction existante.

**Faîte** : sommet d'une construction

**Fond de parcelle** : il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, il n'existe pas de fond de parcelle.

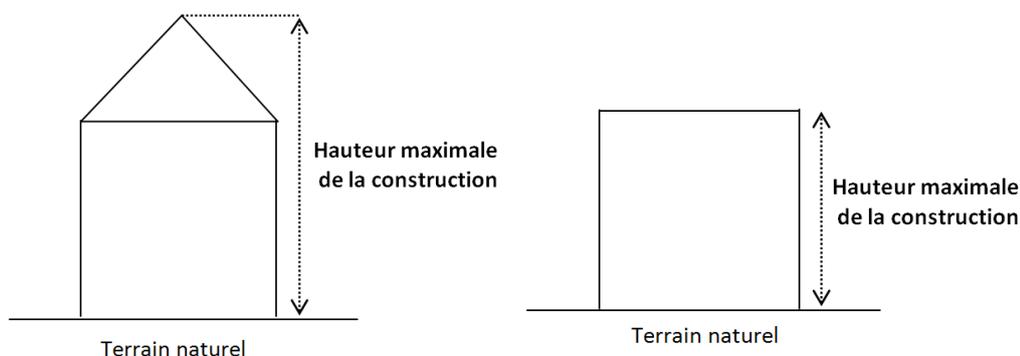
### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'elle apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

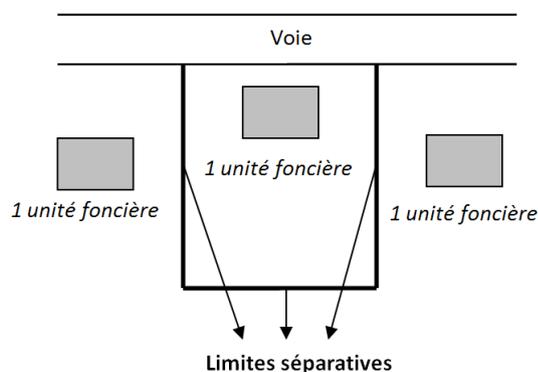
Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

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

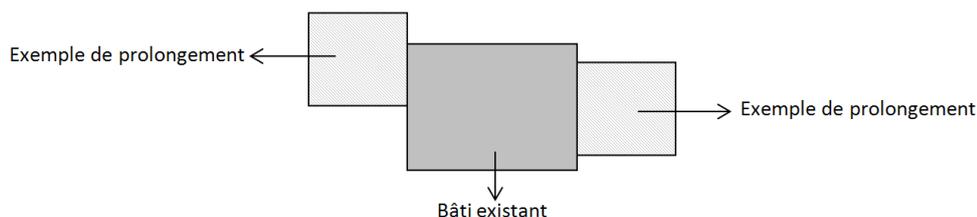
Ne sont pas pris en compte, pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries d'ascenseur, les accès aux toitures terrasses.



**Limites séparatives :** toutes limites parcellaires délimitant une unité foncière, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques (= limites de propriétés entre voisins).



**Prolongement des bâtiments existants :** permettre une construction dans le prolongement d'un bâtiment existant signifie ici : prendre appui sur le volume existant, sans pour autant rester dans son strict gabarit.



**Voie ouverte au public :** une voie est un espace destiné à la circulation automobile ( ≠ chemin d'exploitation par exemple), qui dessert plusieurs lots (sinon il s'agit d'un accès). Il peut s'agir d'un espace en propriété publique ou privée.

**Reconstruction :** travaux par lesquels un bâtiment existant peut être reconstruit : bâtir à nouveau ce qui a été détruit suite à un sinistre, à une démolition, ...

**Rénovation :** travaux par lesquels un bâtiment peut être remis à neuf (travaux d'amélioration) ou mis en conformité avec les normes en vigueur (électricité, chauffage, isolation, ...). Cette opération sous entend le maintien de la fonction antérieure du bâtiment et de son volume.

**Surface de plancher :** Selon les termes de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Surface totale :** Surface de plancher définie à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

**Unité foncière :** îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

#### **Voies et emprises publiques :**

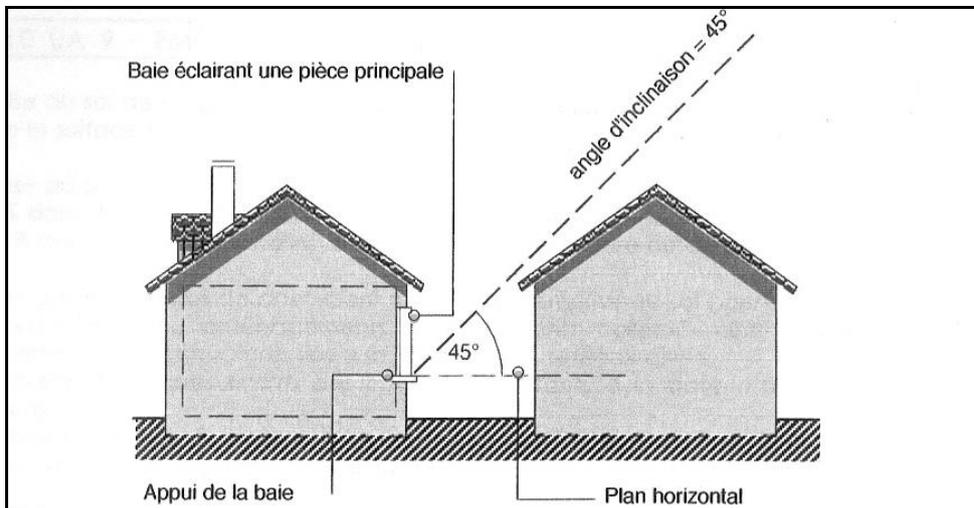
**Voies :** il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

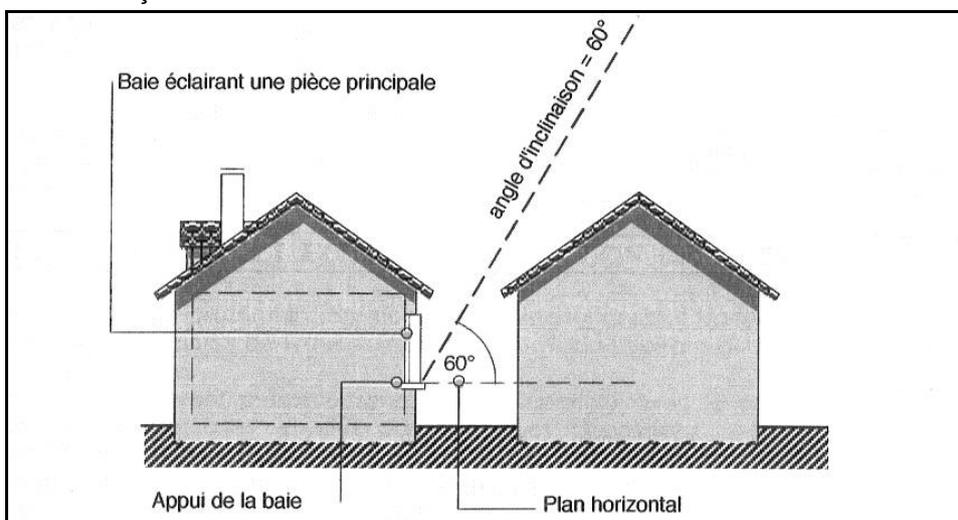
**Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, ...

### ANNEXE 3 : REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cas général

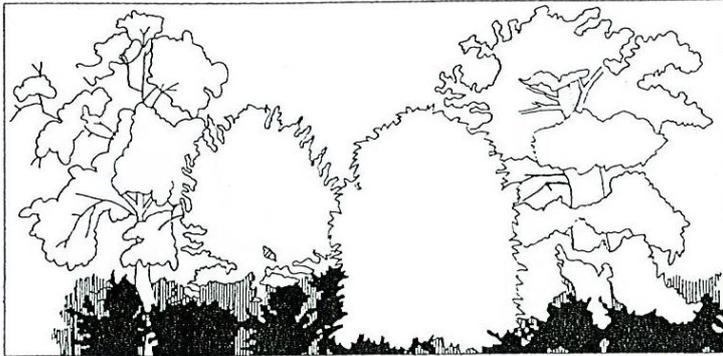


Cas de la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade



# ANNEXE N°4 : RECOMMANDATIONS POUR LA COMPOSITION ET LA CONDUITE DES HAIES

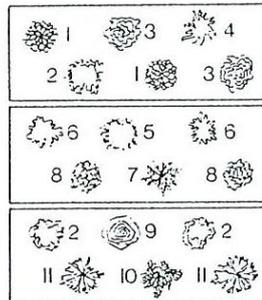
## COMPOSITION DE LA HAIE



Le principe est d'associer :

- des arbres de haut jet
- des arbres recépés (ou de taille moyenne, ou à croissance lente)
- des arbustes de bourrage

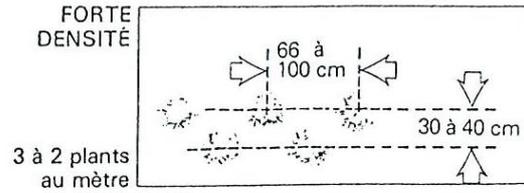
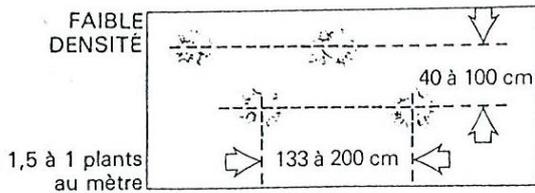
- 1<sup>re</sup> disposition : haie 2/3 persistante - 1/3 caduque (pour haie taillée ou libre)
- 2<sup>e</sup> disposition : haie 1/2 persistante - 1/2 caduque (haie taillée ou brise-vent)
- 3<sup>e</sup> disposition : haie caduque (haie taillée ou brise-vent)



- 1 - laurier-tin
- 2 - charme commun
- 3 - escallonia
- 4 - cytise
- 5 - troëne atrovirens
- 6 - mahonia
- 7 - acacia (robinier)
- 8 - érable champêtre - charme
- 9 - chêne pédonculé
- 10 - aubépine
- 11 - noisetier

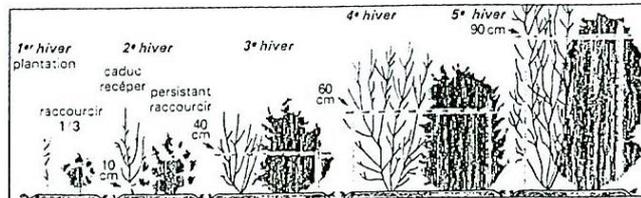
Les trois dispositions ci-dessus ne sont données qu'à titre d'exemples : elles peuvent être modifiées en fonction de l'effet recherché et des goûts personnels, en veillant toutefois à respecter les conditions locales. Le nombre des combinaisons est considérable, d'autant que l'on peut aussi varier le mode de taille : haie taillée, ou bien haie libre, et même brise-vent apte à monter à 5 - 6 mètres et plus si l'on a utilisé en mélange arbres et arbustes ; dans ces deux derniers cas, on peut doubler la largeur de la haie en disposant un deuxième film parallèle.

Les distances de plantation varient également selon les espèces employées et l'aspect souhaité.

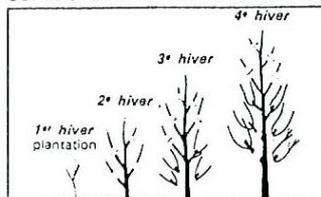


## CONDUITE DE LA HAIE

La figure ci-contre montre comment procéder. Le recépage sévère des arbustes au cours du deuxième hiver augmente la vigueur de croissance et rend plus dense le garnissage de la base.

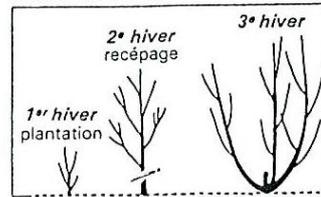


Comment former un arbre de haut jet ?



« **Coursonner** » : tailler à 15 à 25 cm du troncs pousses de l'année.  
« **Élaguer** » : tailler au ras du tronc 3 ou 4 anciennes coursonnes, en remontant progressivement.

Comment former une cépée sur souche ?



« **Recéper** » : tailler le plant à une quinzaine de centimètres au-dessus du sol, de manière à laisser repartir plusieurs branches.

**ANNEXE N°5 : LISTE DES ESSENCES INDIGENES DU BOCAGE BRETON****ARBRES**

Alisier terminal  
Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)  
Aulne à feuille à cœur (*Alnus corciata*)  
Aulne rouge (*Alnus ruba*)  
Bouleau blanc (*Betula verrucosa*)  
Cerisier tardif (*Prunus serotina*)  
Châtaignier (*Castanea sativa*)  
Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*,  
*Quercus robur*)  
Chêne rouvre ou sessile (*Quercus sessiflora* ou  
*petrae*)  
Cormier  
Érable sycomore (*Acer pseudo platanus*)  
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)  
Hêtre commun (*Fagus sylvatic*)  
If (*Taxus bacata*)  
Merisier des bois (*Prunus avium*)  
Noyer commun (*Juglans regia*)  
Orme champêtre (*Ulmus campestris*)  
Orme (*Ulmus resista*)  
Robinier faux acacia (*Robinia pseudo acacia*)  
Tilleul à petites feuilles (*Titia cordata*)  
Tilleul à grandes feuilles (*Titia platyphillos*)  
Saule blanc (*Salix caprea*)

**ARBUSTES**

Ajoncs (*Ulex*)  
Bourdaïne (*Rhamnus frangula*)  
Buis (*Buxus*)  
Cerisier à grappes (*Prunus padus*)  
Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*)  
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)  
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)  
Érable champêtre (*Acer campestris*)  
Framboisier (*Ribes ideaus*)  
Fusain d'Europe (*Evonymus europeus*)  
Genêt à balai (*Cytisus scoparius*)  
Houx commun (*Ilex aquifolium*)  
Néflier (*Maerpilus germanica*)  
Noisetier ou coudrier (*Corylus avellana*).  
Noisetier à fruits.  
Osier (*Salix viminalis*)  
Poirier sauvage (*Pyrus communis*)  
Pommier commun (*Malus*)  
Prunellier (*Prunus spinosa*)  
Prunier myrobolan (*Prunus cerasifera*)  
Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)  
Sureau noir (*Sambucus nigra*)  
Troène de Chine  
Viorne obier (*Viburnum opuluse*)

## **ANNEXE N°6 : RISQUES SISMIQUES**

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département du Finistère en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1er mai 2011.

Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.463-5 du code de l'environnement).