

PLAN LOCAL D'URBANISME EDERN

IV. Règlement littéral

Projet arrêté en date du : 13 octobre 2020	
Enquête publique du 1 ^{er} février au 3 mars 2021	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du : 26 avril 2021	



Sommaire

Sommaire	3
Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme.....	5
Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.....	5
Adaptations mineures	6
Reconstruction à l'identique	6
Patrimoine archéologique.....	7
Organisation du règlement du PLU.....	7
Fonctionnement du règlement du PLU.....	9
 Dispositions applicables à l'ensemble des zones	 11
Définitions.....	12
Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone)	17
Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone)	19
Production de logements sociaux.....	19
Risques et nuisances	20
Marges de recul le long des routes départementales et nationales (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone).....	20
Secteurs affectés par les nuisances sonores (250m de part et d'autre de la RN165).....	21
Recul à respecter autour des bâtiments agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité (articles 1 et 2 de chaque zone).....	21
Sites et sols pollués	21
Secteurs de projets.....	22
Emplacements réservés (articles 1, 2 et 4 de chaque zone).....	22
Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles 1, 2 de chaque zone).....	22
Périmètre de centralité commerciale (articles 1, 2 de chaque zone).....	22
Stationnement, desserte par les voies et réseaux	23
Stationnement (article 7 de chaque zone).....	23
Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone)	24
Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone)	25
Protection et évolution de l'espace rural.....	29

Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination (articles 1, 2 et 5 de chaque zone)	29
Petit patrimoine à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone)	30
Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement (articles 1, 2 de chaque zone)	30
Éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	31
Cours d'eau et berges à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)	31
Zone humide à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)	31
Espace boisé Classé (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)	32
Haie ou arbre à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)	32
Dispositions applicables à la zone urbaine	33
Dispositions applicables à la zone Uha	35
Dispositions applicables à la zone Uhb	40
Dispositions applicables à la zone Ue	45
Dispositions applicables à la zone Ui	49
Dispositions applicables à la zone à urbaniser	52
Dispositions applicables à la zone 1AUha	54
Dispositions applicables à la zone 1AUi	56
Dispositions applicables à la zone agricole	57
Dispositions applicables à la zone Aa	59
Dispositions applicables à la zone Ab	63
Dispositions applicables à la zone Apb	67
Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière	71
Dispositions applicables à la zone Na	73
Dispositions applicables à la zone NI	78
Dispositions applicables à la zone Npa	82
Dispositions applicables à la zone Npb	85

Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Edern.

Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

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

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

Se superposent aux règles propres du P.L.U., 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 n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements créés depuis moins de 10 ans,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.
- le règlement de voirie du conseil départemental approuvé le 10 septembre 1993

Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles (géométrie atypique, angles) ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente (en matière d'implantation notamment).

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre la 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,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.
- favoriser la création architecturale au sens de la loi 77-2 du 3 janvier 1977

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, et notamment ses titres II et III (articles R523-1, R523-4, R523-8, L522-4, L522-5, L531-14, ...)
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'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".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".
- l'article L122-1 du code de l'environnement : « les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R523-4, alinéa 5. »

Organisation du règlement du PLU

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Il se décompose en **trois grandes parties complémentaires**.

La première comprend les dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme.

La deuxième contient les dispositions applicables à l'ensemble des zones. Elle comprend notamment les règles liées aux prescriptions apparaissant sur le document graphique du règlement.

La troisième comprend les règles spécifiques à chaque zone et secteur définis sur le document graphique selon les quatre types prévus par le code de l'urbanisme : zones urbaines, zones d'urbanisation future, zones agricoles et zones naturelles et/ou forestières. Le PLU définit les zones et secteurs suivants :

LES ZONES URBAINES (U)

Uha : Zone urbaine centrale

Elle correspond à la centralité mixte du bourg, accessible et qui offre une certaine mixité fonctionnelle.

Uhb : zone urbaine résidentielle

Elle correspond à l'extension de la centralité, au tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat.

Ue : Zone d'équipements et de services

Elle correspond à des secteurs urbanisés spécifiques dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ui : Zone d'activités mixte

Elle correspond à une zone économique mixte pour l'accueil d'activités variées. Elle a vocation à accueillir des activités artisanales, commerciales, industrielles et tertiaires.

LES ZONES A URBANISER

1AUha : Zone à urbaniser à court terme

Elle correspond à un secteur de développement ou de renouvellement urbain au sein ou à proximité du tissu aggloméré à vocation principale d'habitat.

1AUi : Zone à urbaniser à vocation économique

Elle correspond aux secteurs de développement à vocation économique.

LES ZONES AGRICOLES

Aa : Zone agricole

Elle comprend l'ensemble des secteurs dédiés aux activités agricoles et autorisant les nouveaux bâtiments agricoles.

Ab : Zone agricole stricte

Elle comprend les espaces agricoles non destinés à accueillir des bâtiments agricoles, car situés à proximité de l'agglomération du bourg.

Apb : Zone agricole en périmètre de captage « b »

Elle comprend les espaces agricoles inclus dans un périmètre « b » de protection de captage d'eau de Goulitquer ou de Nenez.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Na : Zone naturelle

Elle correspond à des espaces à dominante naturelle et forestière, à protéger en raison de la qualité des sites et milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

NL : Zone naturelle de loisirs

Elle correspond à la zone naturelle de loisirs motorisés pouvant éventuellement accueillir des extensions de la construction existante.

Npa : Zone naturelle en périmètre de captage « a »

Elle comprend les espaces naturels inclus dans un périmètre « a » de protection de captage d'eau de Goulitquer ou de Nenez.

Npb : Zone naturelle en périmètre de captage « b »

Elle comprend les espaces naturels inclus dans un périmètre « b » de protection de captage d'eau de Goulitquer ou de Nenez.

Fonctionnement du règlement du PLU

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur une parcelle, il faut commencer par la localiser sur le document graphique et identifier :

- La ou les zones dans lesquelles elle se situe
- Les autres prescriptions éventuelles (Espace boisé classé, emplacement réservé, etc.).
- La présence éventuelle d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Il faut ensuite rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit :

- Les dispositions applicables à toutes les zones.
- Les dispositions applicables à la zone correspondante
- Les dispositions liées aux éventuelles prescriptions

Par ailleurs, devront également être consultés :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU) correspondant au secteur dans lequel s'inscrit la parcelle le cas échéant.
- Le plan des servitudes dans les annexes du PLU afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

L'ensemble du présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Edern.

Définitions

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Ces termes sont repris ci-après et sont complétés par d'autres définitions permettant la compréhension et l'application du présente règlement.

Lorsque la définition est directement issue du lexique national, son intitulé le précise.

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise de la voirie, qu'elle soit publique ou privée, et les propriétés riveraines.

Aménagement d'ensemble

Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches lorsqu'elles sont autorisées dans l'OAP sectorielle, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP sectorielle.

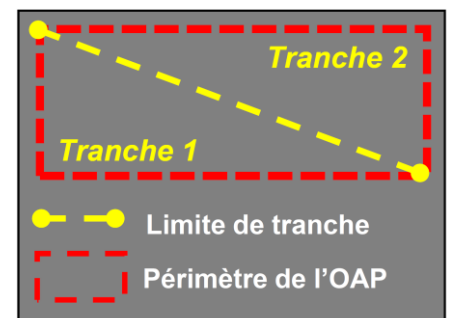
Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Dans le cas où plusieurs tranches seraient aménagées en une fois, l'éventuel reliquat pourra se situer sur une seule tranche.

L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP sectorielle devront être respectés.

Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.



Annexe (Lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un

complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient de pleine terre

Pourcentage de l'unité foncière à ne pas imperméabiliser (devant rester en pleine terre : enherbée, plantée ou bêchée).

Construction (Lexique national de l'urbanisme)

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

Construction existante (Lexique national de l'urbanisme)

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

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors (voir détail des destinations et sous-destinations ci-après).

Emprise au sol (Lexique national de l'urbanisme)

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

Extension (Lexique national de l'urbanisme)

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

Façade (Lexique national de l'urbanisme)

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

Le nu des façades se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Gabarit (Lexique national de l'urbanisme)

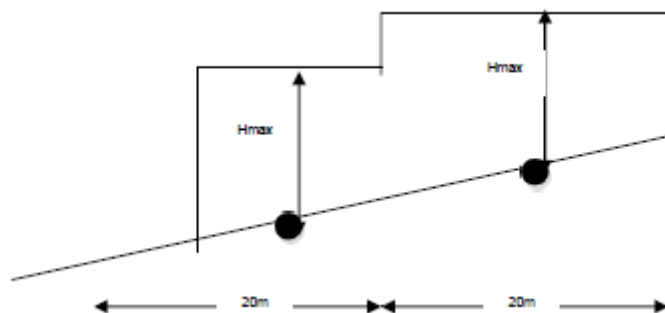
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et un point de référence. Ce point de référence est la moyenne des cotes de terrain naturel situées aux angles de la construction projetée.

Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçons de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.

La définition est illustrée par le schéma suivant :

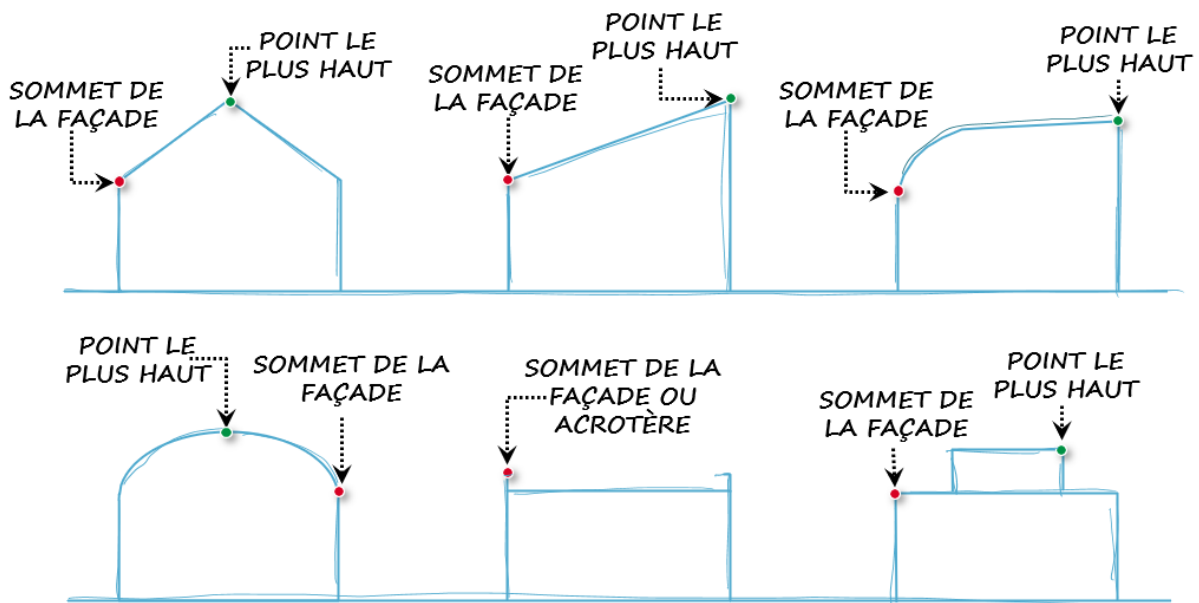


La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, au sommet de la toiture monopente, ... Les schémas ci-après illustrent la règle. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur au sommet de la façade

Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur au sommet de la façade. Celle-ci correspond à la mesure verticale, prise au nu de la façade (hors façade de pignon) entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant, correspondant généralement à la gouttière pour des toitures à pentes, ou sommet de la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente).



Limite d'emprise publique et de voie

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.

Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)

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

Ouvrage du Réseau Public de Transport d'Electricité

Il s'agit des infrastructures électriques à haute et très haute tension développées, exploitées et maintenues par l'opérateur RTE. Elles relèvent pour l'application du présent règlement de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et sont considérées comme n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles sont donc autorisées dans l'ensemble des zones du règlement. En outre, s'agissant d'ouvrages spécifiques, les prescriptions et règles contenues dans le règlement des différentes zones peuvent ne pas s'appliquer aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité compte tenu de leur spécificité technique, notamment les règles en matière de clôtures. Il pourra être dérogé aux règles de prospect et d'implantation. En outre, les exhaussements et affouillements sont autorisés en toute zone pour ces ouvrages, indépendamment des règles indiquées dans le règlement de chaque zone du PLU. Enfin, RTE a la possibilité de modifier ou surélever ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Ouvrage exploité par GRTgaz

Il s'agit des infrastructures de transport de gaz développées, exploitées et maintenues par l'opérateur GRTgaz. Elles relèvent pour l'application du présent règlement de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et sont considérées comme n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles sont donc autorisées dans l'ensemble des zones du règlement, qu'il s'agisse des canalisations ou des ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ou leur bornage. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Recul ou retrait des constructions

Le recul (ou retrait) est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées ou des limites séparatives, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de recul ou retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

Retrait des constructions

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques, les voies et les autres propriétés contiguës.

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques (Lexique national de l'urbanisme)

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

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

Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone)

L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Il est précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

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

Les articles 1 et 2 de chaque zone précise les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone sous la forme d'un tableau où suivant que le pictogramme est colorisé, monochrome ou en transparence, la sous-destination est autorisée, soumise à condition ou interdite.

Dispositions générales

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Dispositions applicables par zone

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée à conditions	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est interdite
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			
	- Exploitation forestière			
Habitation	- Logement			
	- Hébergement			
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,			
	- Restauration,			
	- Commerce de gros,			
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	- Hébergement hôtelier et touristique,			
	- Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	- Salles d'art et de spectacles,			
	- Équipements sportifs,			
	- Autres équipements recevant du public			
	- Industrie,			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Entrepôt,			
	- Bureau,			
	- Centre de congrès et d'exposition			

Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone)

Le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.



Production de logements sociaux

Dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, les programmes immobiliers comportant plus de 10 logements doivent, sauf dispositions contraires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, proposer :

- ➔ pour les permis de construire d'immeubles collectifs ou intermédiaires, et les permis groupés : une surface de plancher équivalente à au moins 10% du programme pour la réalisation de logements locatifs sociaux (locatif social de type PLAI, PLUS), ou en accession aidée à prix maîtrisé (PSLA, logements à coût abordable, ...) dans le respect du PLH.
- ➔ pour les permis d'aménager : un nombre de logements correspondant à au moins 10% du nombre de lots du programme pour la réalisation de logements locatifs sociaux (locatif social de type PLAI, PLUS), ou en accession aidée à prix maîtrisé (PSLA, logements à coût abordable, ...) dans le respect du PLH.

Dans le cas d'une opération mixte, comportant à la fois des logements et des surfaces affectées à d'autres usages (bureaux, commerces) :

- ➔ Cas du permis de construire des immeubles collectifs ou intermédiaires, et des permis groupés : la surface de plancher à affecter au logement social sera mesurée au prorata de la surface de plancher affectée au logement dans l'opération,
- ➔ Cas du permis d'aménager : le nombre de lots à affecter au logement social sera mesuré au prorata du nombre de lots affectés au logement dans l'opération.

En dehors des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, toute opération d'aménagement comportant au moins 15 logements ou lots devra destiner 10% du nombre de lots de l'opération aux logements locatifs sociaux et/ou aux logements en accession aidée à prix maîtrisé, ou toute construction d'immeuble collectif ou intermédiaire devra destiner au moins 10% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération aux logements locatifs sociaux et/ou aux logements en accession aidée à prix maîtrisé.

Risques et nuisances

Marges de recul le long des routes départementales et nationales (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone)

Routes départementales

La commune est traversée par plusieurs routes départementales d'importance différenciée. Le règlement départemental de voirie fixe des orientations afin de protéger le réseau routier départemental. Hors agglomération, les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui sont prioritaires lorsqu'elles sont en contradiction avec les articles 4 et 8 du règlement de la zone.

La RD72 est classée dans le réseau principal, et les RD50 et 785 sont classées dans le réseau secondaire.

Création d'accès :

La création de nouveaux accès débouchant sur les RD peut être interdite hors agglomération, ou conditionnée au respect des conditions de visibilité et de sécurité.

Marges de reculs à respecter :

- Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD du réseau principal (RD72). Ce recul est réduit à 25m pour les constructions à usage autre qu'habitation.
- Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 20 mètres minimum par rapport à l'axe des RD du réseau secondaire (concerne les RD50 et 785). Ce recul est réduit à 25m pour les constructions à usage autre qu'habitation.

En complément, les constructions doivent respecter un recul de 10m minimum par rapport à l'emprise routière de la RD (complémentaire au recul mesuré par rapport à l'axe de la RD).

En agglomération, aucun recul n'est applicable le long des RD.

Ne sont pas concernées par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants dans la limite de l'alignement de la façade existante, les annexes (piscines, ...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas défavorablement la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Cas particuliers :

Les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les routes départementales pourront être interdites hors agglomération. Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aux constructions agricoles dans les sièges existants, et empruntant un accès existant
- A l'extension des constructions existantes

Clôtures aux abords des routes départementales :

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

Marge de recul à respecter le long de la RN165 :

La commune est également traversée par la RN165 (au Nord-Ouest). Les constructions devront respecter la marge de recul représentée sur le règlement graphique.

Secteurs affectés par les nuisances sonores (250m de part et d'autre de la RN165)

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur.

Recul à respecter autour des bâtiments agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité (articles 1 et 2 de chaque zone)

Les constructions à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier doivent respecter un recul minimal de 100 mètres vis-à-vis des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire (y compris lorsque ce périmètre actuel est inférieur). Ce recul peut être réduit si une construction à usage d'habitation existante (hors logement de fonction agricole) est présente entre la construction projetée et le bâtiment engendrant un périmètre sanitaire.

Sites et sols pollués

Tout projet d'urbanisme dans les sites ou anciens sites et sols pollués (BASIAS, BASOL, ...) devra tenir compte de cette information. Conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, toute nouvelle construction ou tout changement d'usage des terrains concernés, nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement (un plan de gestion adapté à la situation rencontrée devra être établi).

Secteurs de projets

Emplacements réservés (articles 1, 2 et 4 de chaque zone)

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant au tableau de synthèse ci-dessous et indiqué sur le document graphique du règlement.

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé.

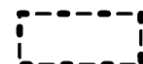


Tableau des emplacements réservés			
Numéro	Bénéficiaire	Objet	Surface (m²)
1	Commune	Aménagement d'une voie mixte (piétons, véhicules)	980
2	Commune	Aménagement d'un cheminement doux	972

Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles 1, 2 de chaque zone)

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

La pièce 3 du dossier de PLU précise les dispositions applicables.



Périmètre de centralité commerciale (articles 1, 2 de chaque zone)

Le Plan Local d'Urbanisme définit un périmètre de centralité commerciale. Pour être autorisé, un commerce doit être situé dans ce périmètre. Il convient de se reporter à l'article 1 de chaque zone pour savoir quels commerces peuvent être autorisés zone par zone, au sein de ce périmètre de centralité commerciale.



Stationnement, desserte par les voies et réseaux

Stationnement (article 7 de chaque zone)

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas précisée dans ce qui suit, le projet devra prévoir des espaces de stationnement de nature et de taille cohérente avec son importance et sa fréquentation.

Lorsqu'une construction présente des locaux répondant à des sous-destinations différentes (hors locaux accessoires), les obligations sont calculées pour chaque local et se cumulent.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12.5 m², il est exigé :

Destinations	Sous-destinations :		Nombre de places de stationnement minimal à prévoir
Exploitation agricole et forestière		- Exploitation agricole	Selon les besoins du projet
		- Exploitation forestière	Selon les besoins du projet
Habitation		- Logement	2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements (en opération d'aménagement d'ensemble) 1 place par logement locatif avec prêts aidés par l'Etat (article L 151-35 du CU)
		- Hébergement	1 place par place d'hébergement 1 place pour 3 places d'hébergements en EHPAD
Commerce et activités de service		- Artisanat et commerce de détail,	Pour les constructions de plus de 300m ² : 1 place de stationnement par fraction complète de 30m ² de surface de plancher
		- Restauration,	1 place par fraction complète de 30m ² de surface de plancher
		- Commerce de gros,	1 place par fraction complète de 100m ² de surface de plancher
		- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	1 place par fraction complète de 50m ² (en zone Uha, uniquement à partir de 300m ² de surface de plancher)
		- Hébergement hôtelier et touristique,	1 place par fraction complète de 30m ²
		- Cinéma	Selon les besoins du projet
Equipements d'intérêt collectif et services publics		- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
		- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
		- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet

Destinations	Sous-destinations :		Nombre de places de stationnement minimal à prévoir
		- Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
		- Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
		- Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		- Industrie,	Selon les besoins du projet
		- Entrepôt,	Selon les besoins du projet
		- Bureau,	1 place par fraction complète de 40m ²
		- Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 300 m du premier et le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone)

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle

peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition 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 sera la moindre.

Il pourra être imposé la desserte d'une propriété bâtie subdivisée par l'entrée préexistante ou une nouvelle entrée commune, notamment pour des raisons de sécurité ou de configuration du terrain.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plusieurs logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et si nécessaire à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone)

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que

les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements / constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une déconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions doivent se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

L'ensemble des parcelles constructibles (extensions d'urbanisation ou terrains en dents creuses) et les changements de destination ne pourront être autorisés, dans les zones classées en assainissement non-collectif, qu'à la condition que les dispositifs d'assainissement individuels existants ou futurs ne présentent pas de risques immédiats pour la santé publique et l'environnement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence d'un tel réseau, ou exceptionnellement lorsque la configuration de lieux ou la nature de l'activité le nécessite, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

- ⇒ **Pour toute nouvelle construction générant une imperméabilisation supplémentaire** (dépôt d'un permis de construire) : gestion à la parcelle par infiltration des eaux pluviales.

La faisabilité de cette infiltration à la parcelle devra être justifiée par la réalisation d'une étude de sol. Si l'infiltration s'avère difficile, la commune pourra, au cas par cas, accepter la réalisation d'un ouvrage d'infiltration à la parcelle avec mise en place d'un trop-plein en ruissellement sur la voirie.

- **Pour tout nouveau projet d'aménagement ou de réaménagement (surface de plancher > 500 m² ou zone couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation- OAP sectorielle) :** gestion des eaux de ruissellement au maximum par infiltration, y compris les eaux ruisselées sur les voiries et espaces publics ou communs.

La faisabilité de cette infiltration devra également être justifiée par la réalisation d'une étude hydrogéologique et hydraulique spécifique. Cette étude aura pour obligation d'étudier et de dimensionner une infiltration pour une pluie de période retour 10 ans.

Si l'infiltration s'avère difficile, la commune pourra, au cas par cas, accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s/ha.

- **Pour tous les projets de surface inférieure à 1 ha et non couverts par une OAP sectorielle,** le projet ne devra pas aggraver la situation hydraulique actuelle.
- **Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement,** la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

De plus, les projets devront respecter des coefficients d'imperméabilisation maximum. Sont considérées comme surfaces imperméabilisées, les surfaces entraînant un ruissellement des eaux pluviales vers les réseaux de collecte. Ne sont pas comprises dans la surface imperméabilisée les surfaces pour lesquelles les eaux de ruissellement sont dirigées vers un système d'infiltration (partielle ou globale).

Les surfaces imperméabilisées peuvent être :

- Toitures,
- Voirie,
- Parking,
- Terrasses,
- ...

Le coefficient d'imperméabilisation de la zone correspond au rapport entre la surface totale de la parcelle et la surface imperméabilisée. Par exemple, pour un aménagement de 1 000 m² avec 10% de parking et 60% de toitures, la surface ainsi imperméabilisée est de 700 m² soit un coefficient d'imperméabilisation de 0,7 pour le projet.

Les coefficients d'imperméabilisation maximum à respecter sont les suivants :

1AUha : Aménagement destiné à l'habitat à court terme - 0,40

1AUi : Aménagement destiné aux activités artisanales et industrielles à court ou moyen terme - 0,50

Aa : Zones destinées aux activités agricoles - 0,10

Ab : Zones destinées aux activités agricoles sans construction de nouveaux bâtiments - 0,10

Apb : Zone à vocation agricole, secteur couvert par le périmètre B d'un captage - 0,10

Na : Zones naturelles - 0,10

NI : Zone consacré aux loisirs mécaniques - 0,10

Npa : Espaces naturels inclus dans un périmètre A de protection de captage - 0,10

Npb : Zone naturelle à protéger, secteur couvert par le périmètre B d'un captage - 0,10

Ue : Zone urbaine à vocation dominante d'activités économiques - 0,25

Uha : Zone d'habitat dense correspondant au centre-bourg - 0,45

Uhb : Zone d'habitat dense de type pavillonnaire - 0,35

Ui : Zone à vocation d'activités artisanales, commerciales, industrielles - 0,50

Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique, etc.)

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

Chaque pétitionnaire doit anticiper dans son projet la desserte par la fibre optique.

Protection et évolution de l'espace rural

Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination (articles 1, 2 et 5 de chaque zone)

Protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du CU

Les bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception. Elle n'est envisageable que pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial. Elle est alors accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.



Interventions sur les édifices et éléments repérés

En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien. Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Conditions pour le changement de destination en zone A et N

Au sein de la zone A et N, le changement de destination des constructions repérées est autorisé vers le logement, l'hébergement touristique et hôtelier, la restauration, les équipements d'intérêt collectif et services publics, dans les conditions suivantes :

- Que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics nécessaires soit aisé
- Que les bâtiments concernés disposent de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière), en particulier au niveau des routes départementales.

- Que le changement de destination permette de conserver et respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale
- Que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 100 m des bâtiments d'élevage générant un périmètre sanitaire.
- Que le nombre de logements créés par bâtiment repéré soit limité à 2
- Que la surface de plancher ou l'emprise au sol du bâtiment existant repéré soit supérieure ou égal à 60 m²
- Que le changement de destination ne fasse pas obstacle à l'accessibilité des parcelles.

Il est rappelé que conformément au L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

Le respect des différents critères énoncés est donc une condition nécessaire au changement de destination mais ne constitue pas une garantie d'obtention de l'autorisation auprès de la commission concernée

Petit patrimoine à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone

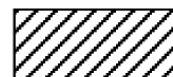
Les calvaires et autres éléments du petit patrimoine communal identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

La démolition ou le déplacement d'un élément bâti repéré à ce titre est soumis à permis de démolir et ne pourra être autorisé que pour une nécessité d'intérêt public majeur. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.



Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement (articles 1, 2 de chaque zone

Le document graphique du règlement figure à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.



Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Cours d'eau et berges à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le document graphique du règlement (cf. ci-après) et dans tous les cas observer un recul minimal de 30 mètres par rapport aux cours d'eau identifiés sur le document graphique en zone A et N, et de 15m par rapport aux cours d'eau non busés identifiés au règlement graphique en zones U et AU.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif

Zone humide à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

A ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.

Sont également interdits :

- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

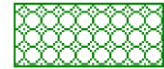
L'objectif est de conserver le caractère humide de la zone.

Espace boisé Classé (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Le règlement graphique identifie des bois, forêts, parcs au titre des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

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

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

**Haie ou arbre à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère** (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les haies ou arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.



Les prescriptions permettant la préservation des haies et espaces paysagers à préserver sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et dans un rapport 1 pour 1 pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.
- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.

Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à s'implanter.

La zone Urbaine est constituée de 4 secteurs (Uha, Uhb, Ue et Ui) dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

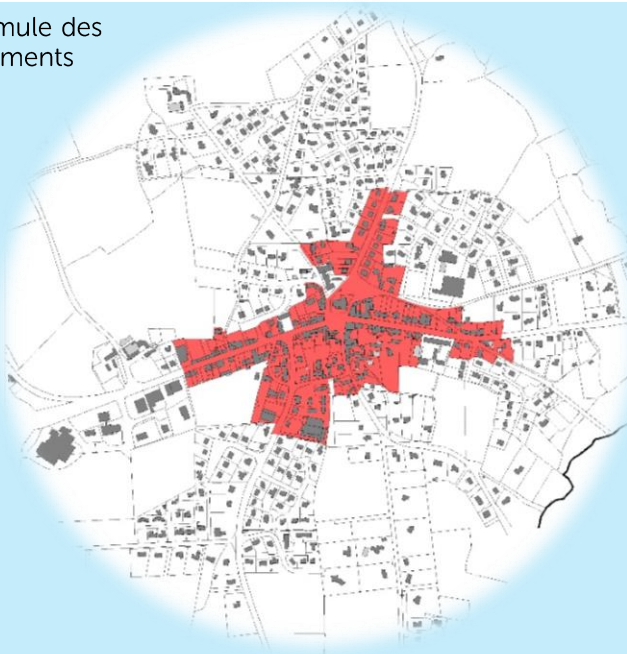
ZONE Uha

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Uha correspond au cœur du bourg d'Edern, et cumule des fonctions d'habitat, de commerce et d'artisanat, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec ces espaces.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle,
- Accueillir des opérations de renouvellement urbain assurant la poursuite de l'intensité urbaine du centre ancien, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone Uha

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Uha1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat, et à condition que les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage soient mises en œuvre, et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone : les commerces de gros, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, l'industrie, et l'entrepôt.
- Sous réserve d'être situées dans le périmètre de centralité commerciale : commerce et activités de service

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article Uha3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les modalités d'application du présent article en matière de production de logements sociaux et de linéaire commercial sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article Uha4 : Volumétrie et implantation des constructions :****Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en recul d'au moins 1 mètre. Dans ce dernier cas, un élément bâti maçonné assurera l'alignement sur rue (mur, porche, ...), sauf pour les constructions de second rang.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter sur au moins une limite séparative.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas certaines limites séparatives, les constructions devront respecter un retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut avec un minimum d'1,90m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

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

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement collectif d'intérêt général.

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 100%.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m au sommet de la façade et 11 m au point le plus haut.

Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas concernés par cette règle.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, les constructions autorisées pourront atteindre la hauteur au sommet de la façade ou au point le plus haut de la construction voisine qu'elles viendraient jouxter.

Un dépassement de ces hauteurs est autorisé pour les extensions de construction existante ne respectant pas ces règles sous réserve que la hauteur des extensions n'excède pas la hauteur au sommet de la façade et au point le plus haut de la construction étendue.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,50m au point le plus haut.

Article Uha5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le bardage d'aspect ardoise n'est autorisé que sur la flèche du pignon.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En limites de voies et emprises publiques, les clôtures ne devront pas dépasser 1,60m et seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1,20m éventuellement surmonté d'un ouvrage à claire-voie ajouré (lisse, barreaudage, ...) et/ou doublé d'une haie arbustive d'essence locale.
- Mur en béton architecturé
- Panneaux et grilles métalliques ouvragés
- Haie arbustive d'essence locale, pouvant être doublée d'un grillage. Rappel : les haies doivent être entretenues et ne doivent pas déborder sur le domaine public

En limites séparatives, sont interdits :

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,80m
- Les murs en matériaux non enduits et destinés à l'être (parpaings, briques)
- Le géotextile
- Les plaques de béton moulé
- Les haies mono-spécifiques

Article Uha6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Gestion des eaux pluviales

Tout projet devra respecter les obligations issues du zonage d'assainissement des eaux pluviales et du règlement associé (notamment, l'infiltration sera privilégiée lorsqu'elle est possible).

Article Uha7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article Uha8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Uha9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

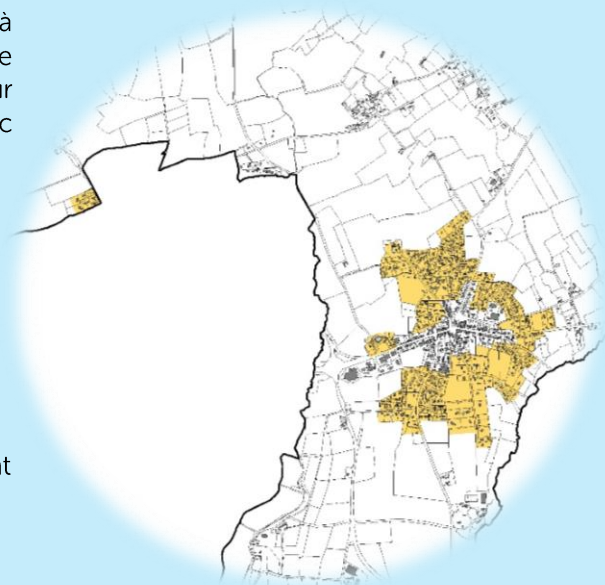
ZONE Uh**b**

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Uh**b** correspond à l'espace aggloméré dense à dominante pavillonnaire du bourg d'Edern. C'est un espace urbanisé plus récent à vocation principale d'habitat et pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Combler des espaces encore non urbanisés situés dans le tissu aggloméré de la commune ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone Uhb

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Uhb1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Commerce de gros
- Industrie, Entrepôt

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat, et à condition que les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage soient mises en œuvre : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Sous réserve d'être situées dans le périmètre de centralité commerciale : Artisanat et commerce de détail, restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Conditions d'aménagement des secteurs couverts par des OAP :

Lorsqu'un secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, ces dernières seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un aménagement global dans le cadre d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, etc.).

Article Uhb3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les modalités d'application du présent article en matière de production de logements sociaux sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article Uhb4 : Volumétrie et implantation des constructions :****Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en recul d'au moins 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Les annexes devront être implantées en recul de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en limite séparative ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut avec un minimum d'1,90m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

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

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement collectif d'intérêt général.

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à :

- 50% pour les habitations

- 70% pour les commerces et activités de services autorisés, les équipements d'intérêt collectifs et services publics, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire autorisées

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20% pour les habitations.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m au sommet de la façade et 11 m au point le plus haut.

Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas concernés par cette règle.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, les constructions autorisées pourront atteindre la hauteur au sommet de la façade ou au point le plus haut de la construction voisine qu'elles viendraient jouxter.

Un dépassement de ces hauteurs est autorisé pour les extensions de construction existante ne respectant pas ces règles sous réserve que la hauteur des extensions n'excède pas la hauteur au sommet de la façade et au point le plus haut de la construction étendue.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,50m au point le plus haut.

Article Uhb5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En limites de voies et emprises publiques, les clôtures ne devront pas dépasser 1,60m et seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1,20m éventuellement surmonté d'un ouvrage à claire-voie ajouré (lisse, barreaudage, ...) et/ou doublé d'une haie arbustive d'essence locale.
- Mur en béton architecturé
- Panneaux et grilles métalliques ouvragés
- Haie arbustive d'essence locale, pouvant être doublée d'un grillage. Rappel : les haies doivent être entretenues et ne doivent pas déborder sur le domaine public

En limites séparatives, sont interdits :

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,80m
- Les murs en matériaux non enduits et destinés à l'être (parpaings, briques)
- Le géotextile
- Les plaques de béton moulé

- Les haies mono-spécifiques

Article Uhb6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Gestion des eaux pluviales

Tout projet devra respecter les obligations issues du zonage d'assainissement des eaux pluviales et du règlement associé (notamment, l'infiltration sera privilégiée lorsqu'elle est possible).

Article Uhb7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article Uhb8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Uhb9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

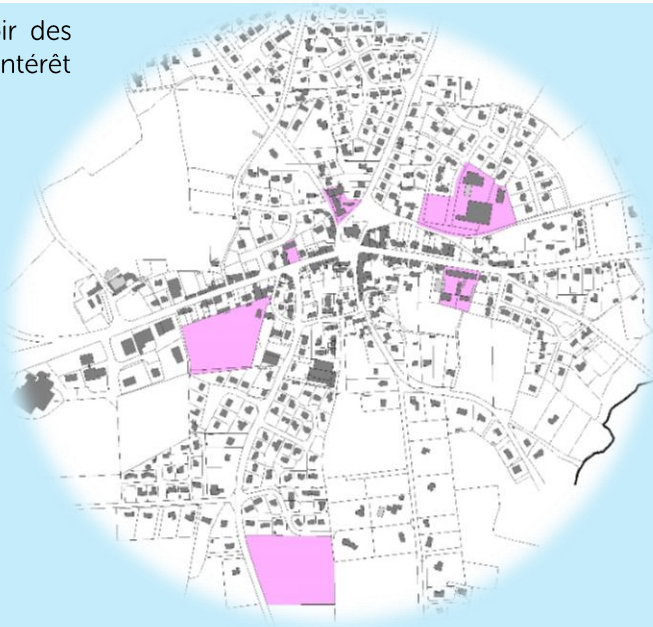
ZONE Ue

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ue correspond aux espaces destinés à recevoir des constructions, installations ou équipements de service ou d'intérêt collectif.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser des pôles d'équipements accessibles et attractifs ;
- Permettre un développement de nouveaux équipements et de répondre aux besoins en matière de services ;



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone Ue

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ue1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activités de service
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation dominante de la zone
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article Ue3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter en recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Les extensions de bâtiment pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci, y compris dans une bande comprise entre 0 et 5m de la limite des voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut avec un minimum de 3 mètres.

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

Sans objet

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 100%.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 11 m au point le plus haut.

Article Ue5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles ne pourront excéder 1m60 en limites sur voies et emprises publiques, et 1m80 en limites séparatives, à l'exception des pare-ballons et autres clôtures rendues nécessaires par la spécificité de l'équipement autorisé.

Article Ue6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Gestion des eaux pluviales

Tout projet devra respecter les obligations issues du zonage d'assainissement des eaux pluviales et du règlement associé (notamment, l'infiltration sera privilégiée lorsqu'elle est possible).

Article Ue7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article Ue8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Ue9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

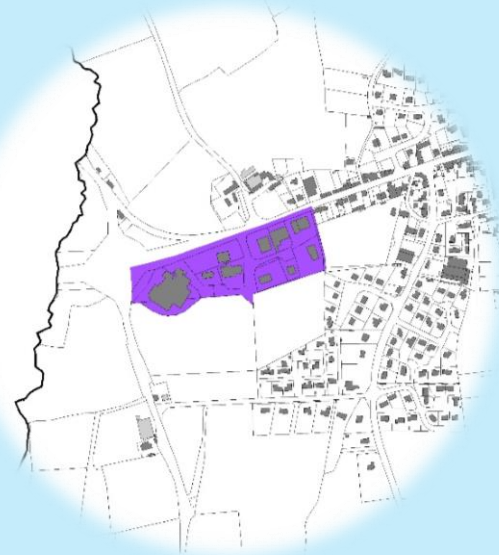
ZONE Ui

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ui correspond à des espaces urbanisés à vocation économique (zone d'activités de Langelin).

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités artisanales, tertiaires, commerciales et industrielles sur la commune ;
- Développer des activités artisanales, tertiaires, commerciales et industrielles et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire ;



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone Ui

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ui1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activités de service

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation artisanale et d'industrie légère dominante de la zone
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article Ui3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ui4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum d'1 mètre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette de la construction jouxte une parcelle accueillant une habitation, la construction devra respecter un retrait vis-à-vis de la limite séparative de la moitié de sa hauteur, mesurée au point le plus haut, avec un minimum de 3 mètres.

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

Sans objet

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 100%.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 11 m au point le plus haut.

Article Ui5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs, en évitant l'emploi de teintes vives ou blanches, et les matériaux de finition brillante ou réfléchissante.
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Celles autorisées doivent être constituées de grillage sur poteaux métalliques ou en bois, ou bien de panneaux rigides de grillage soudé, ou de panneaux et grilles métalliques ouvragés, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

Ces clôtures peuvent être doublées ou remplacées par une haie arbustive d'essences locales.

Article Ui6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Une réflexion sur le paysagement des zones devra être menée dès la conception des projets d'aménagement et intégrée dans leur réalisation.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Gestion des eaux pluviales

Tout projet devra respecter les obligations issues du zonage d'assainissement des eaux pluviales et du règlement associé (notamment, l'infiltration sera privilégiée lorsqu'elle est possible).

Article Ui7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article Ui8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Ui9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Dispositions applicables à la zone à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent aux développements de l'urbanisation en extension.

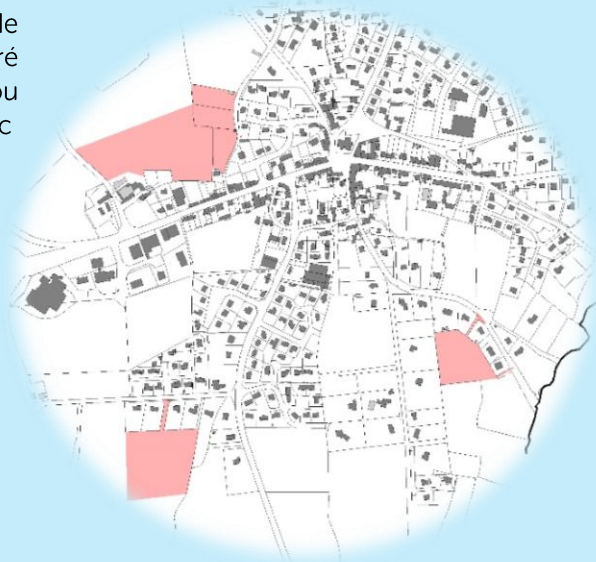
ZONE 1AUha

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur 1AUha correspond aux secteurs de développement de l'urbanisation à court terme en extension de l'espace aggloméré d'Edern. Ce sont des espaces à vocation principale d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Conforter le centre-bourg par des extensions à dominante pavillonnaire ;
- Organiser l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone 1AUha

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1AUha1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Idem Uhb1 et Uhb2

Article 1AUha3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Idem Uhb3

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUha4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Idem Uhb4

Article 1AUha5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Idem Uhb5

Article 1AUha6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Idem Uhb6:

Article 1AUha7 : Stationnement :

Idem Uhb7

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article 1AUha8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Idem Uhb8

Article 1AUha9 : Desserte par les réseaux :

Idem Uhb9

ZONE 1AUi

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur 1AUi correspond aux secteurs de développement économique à court terme en extension de l'espace aggloméré d'Edern. Ce sont des espaces à vocation principale d'activités commerciales, artisanales et industrielles.

Ce secteur a vocation à :

- Développer des activités artisanales, tertiaires, commerciales et industrielles et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone 1AUi

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1AUi1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Idem Ui1 et Ui2

Article 1AUi3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Idem Ui3

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUi4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Idem Ui4

Article 1AUi5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Idem Ui5

Article 1AUi6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Idem Ui6

Article 1AUi7 : Stationnement :

Idem Ui7

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article 1AUi8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Idem Ui8

Article 1AUi9 : Desserte par les réseaux :

Idem Ui9

Dispositions applicables à la zone agricole

La zone A, ou zone Agricole, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs :

- Aa, délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles où toute construction et installation est interdite,
- Apb délimitant les espaces agricoles inclus dans un périmètre « b » de protection de captage d'eau de Goulitquer ou de Nenez.

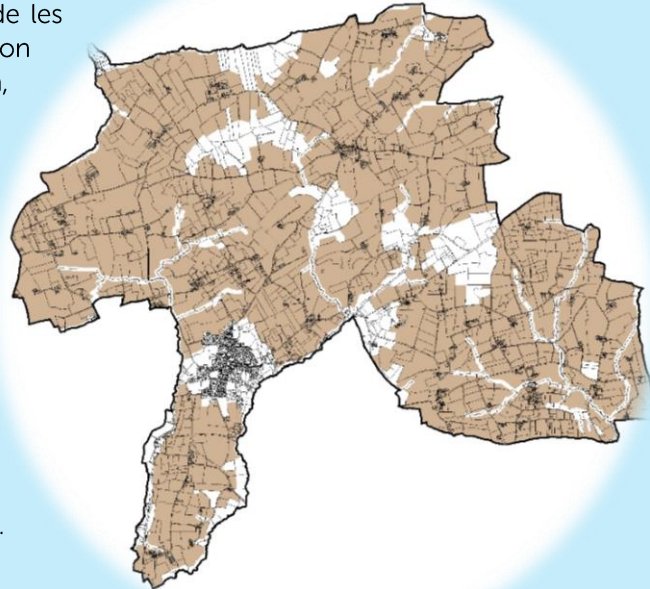
ZONE Aa

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Aa** est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale). Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière							
Habitation							
Commerce et activités de service							
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							

Dispositions applicables à la zone Aa

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Aa1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Logement et hébergement, à l'exception des cas prévus ci-après
- Commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma
- Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Sous réserve d'être liés et nécessaires aux activités agricoles :
 - o L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
 - et que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation. En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).
 - o Un local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur ses principaux lieux d'activités, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du bâtiment principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).
 - o Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4.

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- Artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une diversification des activités d'une exploitation agricole.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les retenues d'eau à condition d'être conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article Aa3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Aa4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Constructions agricoles

Les constructions respecteront un recul minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole. Cette règle ne s'applique pas pour des constructions de moins de 5m de haut n'engendrant pas de nuisances particulières.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

Extension et annexes des constructions existantes à usage d'habitationImplantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.

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

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal.

Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, et sans création de nouveau logement, il est autorisé :

- une extension de 30 % ou de 40m² maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, utilisable en une ou plusieurs fois. Cette extension s'entend de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 60m².
- la création d'annexes à l'habitation, (hors piscines) dont la surface cumulée ne pourra excéder 30m² d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale
- la création d'une piscine enterrée limitée à une emprise de 50m²,

l'emprise au sol totale cumulée des constructions, extensions et annexes (hors piscines) ne pouvant excéder 200m² de surface de plancher.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 4 m au sommet de façade et 8,50 m au point le plus haut. Toutefois, en cas de hauteur supérieure de la construction existante, les extensions pourront atteindre la hauteur au sommet de la façade et/ou point le plus haut du bâtiment jouté. La hauteur maximale des annexes est limitée à 4m au point le plus haut.

Article Aa5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

Pour les habitations, les clôtures éventuelles doivent être constituées soit :

- d'un mur bahut de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille,
- d'un grillage,
- d'une haie
- d'une clôture constituée de lisses à claire voie.
- de panneaux ou grilles métalliques ouvragés

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m maximum.

Les clôtures édifiées en retrait de l'alignement seront constituées d'une haie.

L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit.

Le rehaussement de mur de moellon avec des parpaings est interdit.

L'utilisation des brandes est interdite.

Article Aa6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Gestion des eaux pluviales

Tout projet devra respecter les obligations issues du zonage d'assainissement des eaux pluviales et du règlement associé (notamment, l'infiltration sera privilégiée lorsqu'elle est possible).

Article Aa7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article Aa8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Aa9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE Ab

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ab** est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation de permettre l'exploitation agricole sans création de nouveaux bâtiments.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone Ab

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ab1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Habitation
- Commerce et activités de service
- Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- L'exploitation agricole sous réserve de ne pas construire de nouveaux bâtiments ni d'étendre des bâtiments existants.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les retenues d'eau sous condition d'être conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article Ab3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Article Ab4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Sans objet

Article Ab5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Sans objet

Article Ab6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Gestion des eaux pluviales

Tout projet devra respecter les obligations issues du zonage d'assainissement des eaux pluviales et du règlement associé (notamment, l'infiltration sera privilégiée lorsqu'elle est possible).

Article Ab7 : Stationnement :

Sans objet

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article Ab8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Ab9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

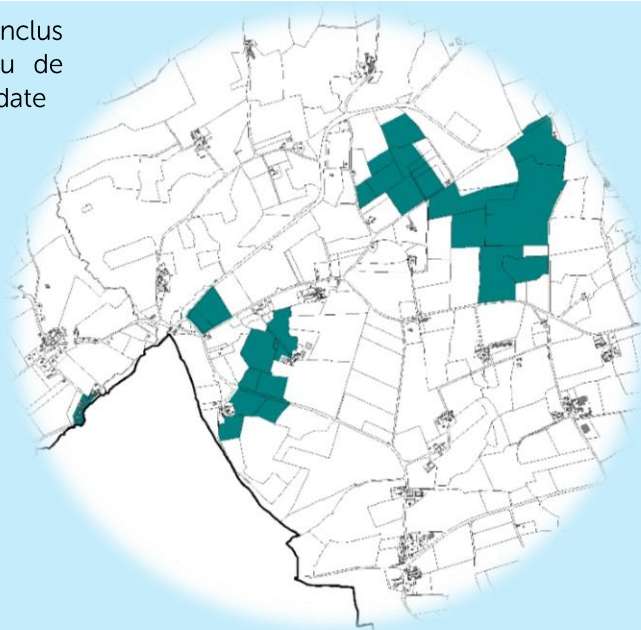
ZONE Apb

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur **Apb** est un Secteur intégrant les espaces agricoles inclus dans un périmètre « b » de protection de captage d'eau de Goulitquer ou de Nenez. Les activités existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées.

Ce secteur a vocation à :

- Permettre le développement et l'extension des bâtiments accueillant des activités déjà installées à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone Apb

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Apb1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Logement et hébergement, à l'exception des cas prévus ci-après
- Commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma
- Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Tout autre usage interdit dans le périmètre de captage « b » tel que mentionné dans l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2000 ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

Dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2000 :

- Sous réserve d'être liés et nécessaires aux activités agricoles :
 - o L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
 - et que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation. En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).
 - o Un local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).
 - o Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- Artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une diversification des activités d'une exploitation agricole.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article Apb3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Apb4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Constructions agricoles

Les constructions respecteront un recul minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole. Cette règle ne s'applique pas pour des constructions de moins de 5m de haut n'engendrant pas de nuisances particulières.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

Extension et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.

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

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal.

Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, et sans création de nouveau logement, il est autorisé :

- une extension de 30 % ou de 40m² maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, utilisable en une ou plusieurs fois. Cette extension s'entend de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 60m².
- la création d'annexes à l'habitation, (hors piscines) dont la surface cumulée ne pourra excéder 30m² d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale
- la création d'une piscine enterrée limitée à une emprise de 50m²,

l'emprise au sol totale cumulée des constructions, extensions et annexes (hors piscines) ne pouvant excéder 200m² de surface de plancher.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 4 m au sommet de façade et 8,50 m au point le plus haut. Toutefois, en cas de hauteur supérieure de la construction existante, les extensions pourront atteindre la hauteur au sommet de la façade et/ou point le plus haut du bâtiment jouté. La hauteur maximale des annexes est limitée à 4m au point le plus haut.

Article Apb5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

Pour les habitations, les clôtures éventuelles doivent être constituées soit :

- d'un mur bahut de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille,
- d'un grillage,
- d'une haie
- d'une clôture constituée de lisses à claire voie.
- de panneaux ou grilles métalliques ouvragés

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m maximum.

Les clôtures édifiées en retrait de l'alignement seront constituées d'une haie.

L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit.

Le rehaussement de mur de moellon avec des parpaings est interdit.

L'utilisation des brandes est interdite.

Article Apb6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Gestion des eaux pluviales

Tout projet devra respecter les obligations issues du zonage d'assainissement des eaux pluviales et du règlement associé (notamment, l'infiltration sera privilégiée lorsqu'elle est possible).

Article Apb7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article Apb8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Apb9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

La zone N, ou zone naturelle et forestière, comprend les secteurs de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

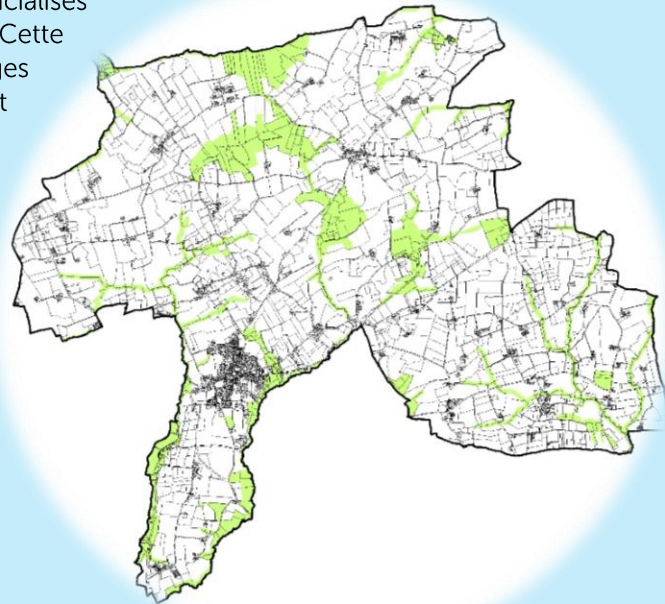
ZONE Na

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Na** correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes. Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone Na

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Na1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Logement et hébergement, à l'exception des cas prévus ci-après
- Commerce et activités de service
- Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Sous réserve de ne pas construire de nouveaux bâtiments, l'exploitation agricole et forestière est autorisée
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4.
- Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article Na3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Na4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Extension et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.

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

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal.

Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, et sans création de nouveau logement, il est autorisé :

- une extension de 30 % ou de 40m² maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, utilisable en une ou plusieurs fois. Cette extension s'entend de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 60m².
- la création d'annexes à l'habitation, (hors piscines) dont la surface cumulée ne pourra excéder 30m² d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale
- la création d'une piscine enterrée limitée à une emprise de 50m²,

l'emprise au sol totale cumulée des constructions, extensions et annexes (hors piscines) ne pouvant excéder 200m² de surface de plancher.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 4 m au sommet de façade et 8,50 m au point le plus haut. Toutefois, en cas de hauteur supérieure de la construction existante, les extensions pourront atteindre la hauteur au sommet de la façade et/ou point le plus haut du bâtiment jouté. La hauteur maximale des annexes est limitée à 4m au point le plus haut.

Article Na5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

Pour les habitations, les clôtures éventuelles doivent être constituées soit :

- d'un mur bahut de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille,
- d'un grillage,
- d'une haie
- d'une clôture constituée de lisses à claire voie.
- de panneaux et grilles métalliques ouvragés

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m maximum.

Les clôtures édifiées en retrait de l'alignement seront constituées d'une haie.

L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit.

Le rehaussement de mur de moellon avec des parpaings est interdit.

L'utilisation des brandes est interdite.

Article Na6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Gestion des eaux pluviales

Tout projet devra respecter les obligations issues du zonage d'assainissement des eaux pluviales et du règlement associé (notamment, l'infiltration sera privilégiée lorsqu'elle est possible).

Article Na7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article Na8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Na9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

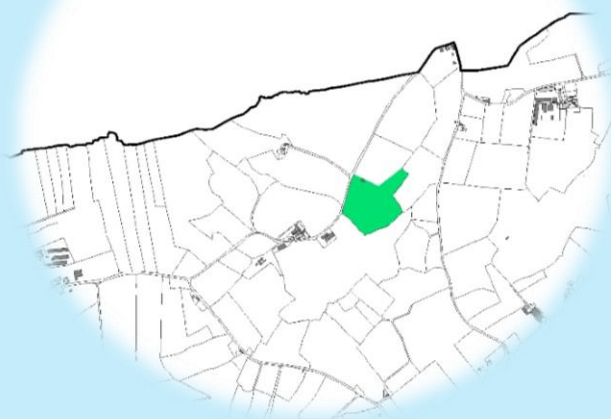
ZONE NI

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NI** correspond à des espaces naturels partiellement ou totalement artificialisés à vocation d'activités touristiques et/ou de loisirs ou encore pour des campings ou autres types d'hébergements touristiques de plein air.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités touristiques et de loisirs sur la commune ;
- Valoriser des activités ludiques pour les habitants et des sites touristiques sur le territoire ;
- Favoriser le maintien des espaces camping sur la commune.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone Nl

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Nl1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerces et activités de services
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de parcs résidentiels de loisirs
- Les éoliennes de plus de 9 mètres
- Les terrains de camping

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- L'extension mesurée des équipements sportifs en harmonie avec la construction d'origine sous réserve qu'elle n'ait pas pour conséquence d'aggraver les nuisances, et sous réserve d'une intégration paysagère, est autorisée dans les conditions définies à l'article 4.
- Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés,

- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article NI3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NI4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Extension des constructions existantes à usage d'équipement sportif :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation dans le prolongement de la construction existante

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation dans le prolongement de la construction existante

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

Sans objet

Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'équipement sportif existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé une extension de 30 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, utilisable en une ou plusieurs fois.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale de l'extension pourra atteindre la hauteur maximale du bâtiment jouté, sans pouvoir l'excéder.

Article NI5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Article NI6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Gestion des eaux pluviales

Tout projet devra respecter les obligations issues du zonage d'assainissement des eaux pluviales et du règlement associé (notamment, l'infiltration sera privilégiée lorsqu'elle est possible).

Article NI7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article NI8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

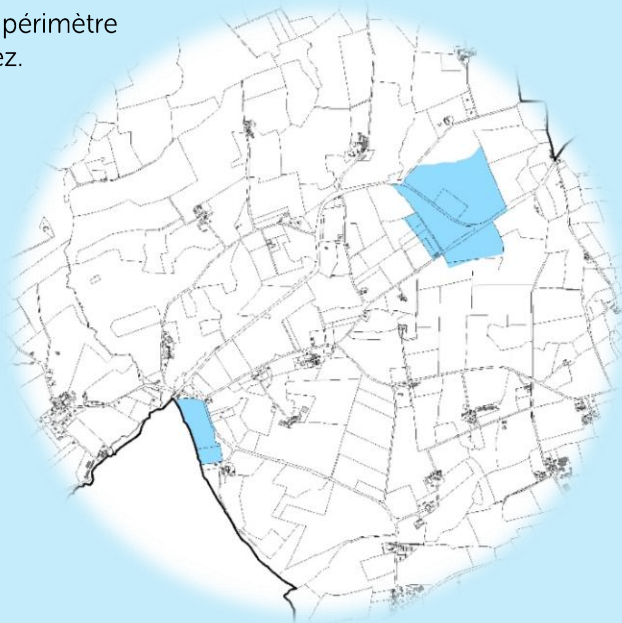
Article NI9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE Npa

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur **Npa** correspond aux espaces naturels inclus dans un périmètre « a » de protection de captage d'eau de Goulitquer ou de Nenez. Ce secteur a vocation à protéger la ressource en eau.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone Npa

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Npa1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Habitation
- Commerces et activités de services
- Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts et stockages de toute nature ;
- Tout autre usage interdit dans le périmètre de captage « a » tel que mentionné dans l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2000 de protection des captages de Goulitquer et de Nenez ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone
- L'exploitation agricole ou forestière dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2000 de protection des captages de Goulitquer et de Nenez

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés et aux orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article Npa3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Npa4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Sans objet

Article Npa5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Sans objet

Article Npa6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Gestion des eaux pluviales

Tout projet devra respecter les obligations issues du zonage d'assainissement des eaux pluviales et du règlement associé (notamment, l'infiltration sera privilégiée lorsqu'elle est possible).

Article Npa7 : Stationnement :

Sans objet

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article Npa8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Npa9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ZONE Npb

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Npb** correspond aux espaces naturels inclus dans un périmètre « b » de protection de captage d'eau de Goulitquer ou de Nenez.

Ce secteur a vocation à protéger la ressource en eau. L'activité et l'habitat sont encadrés.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables à la zone Npb

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Npb1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Logement et hébergement, à l'exception des cas prévus ci-après
- Commerces et activités de services
- Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts et stockages de toute nature ;
- Tout autre usage interdit dans le périmètre de captage « b » tel que mentionné dans l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2000 de protection des captages de Goulitquer et de Nenez ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

Dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2000 :

- Sous réserve de ne pas construire de nouveaux bâtiments, l'exploitation forestière est autorisée
- Sous réserve de ne pas construire de nouveaux bâtiments, l'exploitation agricole est autorisée
- Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4.
- Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes, sous réserve des dispositions prévues par l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2000 :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article Npb3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Npb4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Constructions forestières

Les constructions respecteront un recul minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole. Cette règle ne s'applique pas pour des constructions de moins de 5m de haut n'engendrant pas de nuisances particulières.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

Extension et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.

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

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal.

Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, et sans création de nouveau logement, il est autorisé :

- une extension de 30 % ou de 40m² maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, utilisable en une ou plusieurs fois. Cette extension s'entend de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 60m².
- la création d'annexes à l'habitation, (hors piscines) dont la surface cumulée ne pourra excéder 30m² d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale
- la création d'une piscine enterrée limitée à une emprise de 50m²,

l'emprise au sol totale cumulée des constructions, extensions et annexes (hors piscines) ne pouvant excéder 200m² de surface de plancher.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 4 m au sommet de façade et 8,50 m au point le plus haut. Toutefois, en cas de hauteur supérieure de la construction existante, les extensions pourront atteindre la hauteur au sommet de la façade et/ou point le plus haut du bâtiment jouté. La hauteur maximale des annexes est limitée à 4m au point le plus haut.

Article Npb5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

Pour les habitations, les clôtures éventuelles doivent être constituées soit :

- d'un mur bahut de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille,
- d'un grillage,
- d'une haie
- d'une clôture constituée de lisses à claire voie.
- de panneaux ou grilles métalliques ouvragés

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m maximum.

Les clôtures édifiées en retrait de l'alignement seront constituées d'une haie.

L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit.

Le rehaussement de mur de moellon avec des parpaings est interdit.

L'utilisation des brandes est interdite.

Article Npb6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Gestion des eaux pluviales

Tout projet devra respecter les obligations issues du zonage d'assainissement des eaux pluviales et du règlement associé (notamment, l'infiltration sera privilégiée lorsqu'elle est possible).

Article Npb7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article Npb8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Npb9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».