

NOTE LIMINAIRE.....	2
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	5
DISPOSITIONS GENERALES.....	6
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
ZONE UC.....	24
ZONE UE.....	32
ZONE UA.....	42
ZONE UL.....	52
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	57
ZONE 1AUE.....	60
ZONE 1AUA.....	68
ZONE 2AU.....	78
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	83
ZONE A.....	86
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	93
ZONE N.....	96
TITRE VI ANNEXES.....	103
ANNEXE 1 - ESPACES BOISES CLASSES.....	106
ANNEXE 2 - EMBLEMES RESERVES.....	110
ANNEXE 3 - ELEMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE A PROTEGER	114
ANNEXE 4 - SECTEUR EN ATTENTE D'UN PROJET	116
ANNEXE 5 - EXTRAIT DU CODE DU PATRIMOINE	118
ANNEXE 6 - ETUDE CHROMATIQUE ET DEFINITION DES PERCEMENTS POUR LE CENTRE BOURG DE PLELAN-LE-GRAND.....	121
ANNEXE 7 - CARTE DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL	123

NOTE LIMINAIRE

LE REGLEMENT DU PLU

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Article 1 :** Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.
- Article 2 :** Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

- Article 3 :** Accès et voirie
- Article 4 :** Desserte par les réseaux
- Article 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques
- Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 :** Emprise au sol des constructions
- Article 10 :** Hauteur maximale des constructions
- Article 11 :** Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
Protection des éléments de paysage
- Article 12 :** Réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 :** Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

- Article 14 :** Possibilités maximales d'occupation du sol

Section 4 - Dispositions relatives à l'environnement et aux communications électroniques

- Article 15 :** Performances énergétiques et environnementales
- Article 16 :** Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La section 1 définit ce qui est interdit ou admis dans la zone

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

La section 4 définit les dispositions relatives à l'environnement et aux communications électroniques.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger, ...),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagement arrêtées par le groupe de travail.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce Règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 **Champ d'application**

Le présent Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à la totalité du territoire de la commune de Plélan-le-Grand.

ARTICLE 2 **Portée respective du présent Règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols**

1. Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux règles générales de l'Urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles réglementaires suivants, qui restent applicables (à noter que le R. 111-21 n'est pas applicable dans les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (ex. ZPPAUP) et dans les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur) :
 - **L'article R. 111-2** qui prévoit que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »
 - **L'article R. 111-4** qui prévoit que « *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.* »
 - **L'article R. 111-15** qui prévoit que « *le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.* »
 - **L'article R. 111-21** en vertu duquel « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »
2. Les articles législatifs suivants du Code de l'Urbanisme restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :
 - **L'article L. 111-1-4** : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code*

de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique. »

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

« Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

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

- **Les articles L. 111-9, L. 111-10 et L. 311-2 :** un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et de la délimitation des terrains concernés).
- **Les articles L. 123-6 et L. 313-2 :** un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un PLU est mis en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.
- **L'article L. 421-6 :** *« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.*

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à

compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1. Se superposent aux règles du PLU :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées dans l'Annexe "Servitudes d'utilité publique" (articles L. 126-1 et R. 126-1 du Code de l'Urbanisme),
- Les dispositions de l'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens de l'article L. 111-1-1 dudit Code,
- Les dispositions de la loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000 dite "Loi Solidarité et renouvellement urbain" et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n°2003.590 du 2 juillet 2003 dite "Loi Urbanisme et Habitat" et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application,
- 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,
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995
- La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n° 2000-614 du 20 décembre 2002
- Les lois d'orientation et de modernisation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010,
- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996,
- la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application,
- Les dispositions des lois "Grenelle" du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.
- 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 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 règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

3.2. S'ajoutent aux règles du PLU :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...

3.3. Les annexes indiquent, à titre d'information, sur des documents graphiques (R. 123-13) :

- Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Zones d'Aménagement Concerté.
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, institués par délibération du Conseil Municipal en date du 19 Septembre 2013.
- Les périmètres définitifs de Zones d'Aménagement Différé,
- Les zones délimitées en application de l'article R. 421-27 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir.
- Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.
- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du Code Minier.
- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code Minier.
- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme.
- Le périmètre des secteurs affectés par le bruit situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement.
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb.
- Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 du Code de l'Urbanisme pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.
- Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L. 123-1-1 et L. 127-1 du Code de l'Urbanisme. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs.
- Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L. 332-11-3.

- Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 128-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs.
- Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L. 111-6-2 ne s'applique pas.

3.4. Les Annexes comprennent à titre informatif également (R. 123-14) :

- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier.
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme (nota).
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.
- Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 du Code de l'Urbanisme.
- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.
- Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du Code de l'Environnement.
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.
- Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime.
- L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L. 145-5.

3.5. Sites archéologiques :

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie - 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret n° 86.192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

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

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

ARTICLE 3 **Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières qui incluent notamment les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les Emplacements Réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

1. Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre II du présent règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

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

Elles sont divisées en plusieurs zones :

- la zone centrale **UC**
- la zone d'extension **UE**
- la zone d'activités **UA**
- la zone de sports et de loisirs **UL**

2. Les zones à urbaniser dites « Zones AU » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre III du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones **AU** sont divisées en deux types de zones :

Les espaces immédiatement constructibles repérés par l'indice **1AU**, et comportant les secteurs :

- la zone d'extension à court terme **1AU** délimitée au Plan de zonage, est repérée par l'indice **1AU**.

Les espaces nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles repérés par l'indice **2AU**.

- la zone d'extension ultérieure **2AU** délimitée au Plan de zonage, est repérée par l'indice **2AU**.

3. Les zones agricoles dites « Zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre IV du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

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

Y sont seules autorisées :

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

En zone **A**, peuvent seules être autorisées :

- **Aa** (secteurs agricoles)
- **Ah** (secteur correspondant aux constructions isolées)

a) la zone agricole protégée **A** délimitée au Plan de zonage, est repérée par l'indice **A**.

4. Les zones naturelles et forestières dites « Zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre V du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

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

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone **N**, peuvent seules être autorisées :

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

La zone naturelle repérée par l'indice **N**, comporte les secteurs :

- **Na** (secteurs naturels à préserver et à protéger)
- **Nh** (secteur correspondant aux constructions isolées)
- **NL** (secteurs naturels destinés aux activités de sports et de loisirs nécessitant peu de superstructures d'accompagnement)
- **Nse** (station d'épuration)

5. Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au Plan de zonage, font l'objet du **Titre VI, Annexe I.**

6. Les Emplacements Réservés

Les emplacements réservés aux voies, installations et équipements publics, aux espaces verts, font l'objet du **Titre VI, Annexe II.**

7. Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger (art. L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme)

Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger font l'objet du **Titre VI, Annexe III.**

8. Les secteurs en attente d'un projet (art. L. 123-2-a) du Code de l'Urbanisme)

Les secteurs en attente d'un projet font l'objet du **Titre VI, Annexe IV.**

ARTICLE 4 Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L. 123-1-9 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 ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente. Il est précisé toutefois que l'administration n'est pas obligée d'autoriser l'adaptation, même lorsque les conditions d'octroi sont a priori remplies.

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

ARTICLE 5 Définitions

Activités de diversification de l'activité agricole

Les activités de diversification de l'activité agricole qui doivent rester accessoires à l'activité principale et sont : l'accueil à la ferme, la transformation de produits de l'exploitation, la vente directe des produits de l'exploitation assortie ou non de la transformation, la production d'énergies renouvelables...

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 mètres des façades sur rue et arrière. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Baie au Sud

La notion de « baie au Sud » comprend les baies ayant un angle inférieur à 45° par rapport au Sud.

Bâtiment à caractère patrimonial

Sont considérés comme bâtiments à caractère patrimonial pour bénéficier de certaines règles spécifiques, ceux dont les murs extérieurs sont en pierre ou pisé sur 75 % minimum de leur surface. Ces bâtiments ne relèvent pas nécessairement de l'article L. 123-1-5-7^{ème}. Les bâtiments protégés par cet article sont repérés au Plan de zonage.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) exprime le rapport entre l'emprise au sol* des constructions sur un terrain* donné et la surface de ce terrain*.

$$\text{CES} = \frac{\text{Surface emprise au sol* des bâtiments}}{\text{Surface du terrain*}}$$

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) exprime le rapport entre la surface de plancher* des constructions sur un terrain* donné et la surface de ce terrain*.

$$\text{COS} = \frac{\text{Surface de plancher* des bâtiments}}{\text{Surface du terrain*}}$$

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

Constructions

Les constructions visées par le règlement sont celles soumises à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des travaux, bâtiment, équipement, entrant dans le champ d'application du permis de construire, à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations.

En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol* au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Constructions annexes

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension, détachés de la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et affectés à un autre usage que l'habitation ou l'occupation permanente, tels que abris de jardin, garages, remises, locaux vélos, celliers, ...

Eléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents (hors éléments agricoles type stabulation...), bandeaux, balcons, ... ne créant pas de surface de plancher*.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale au sol du volume de la construction, débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature (tels que bandeaux, corniches...) et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs de la construction, y compris les matériaux isolants et les revêtements extérieurs.

Une terrasse de plain-pied ne constitue pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que, par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. De même, une terrasse qui, sans être strictement de plain-pied, ne présente ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes, doit être considérée comme non constitutive d'emprise au sol.

Espaces non imperméabilisés :

Espaces non bâtis, non bitumés ou non bétonnés. Les espaces de circulation et de stationnement privés qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc, sont considérés comme des espaces non imperméabilisés.

Les terrasses, les haies plantées sur bâche plastique et les toitures végétalisées ne sont pas considérées comme des espaces non imperméabilisés.

Espaces verts :

Espaces naturels, aménagés ou plantés de végétaux de préférence adaptés à l'environnement local : pelouses, fossés, massifs, prairies, gazons fleuris...

Les toitures végétalisées ne sont pas considérées comme espaces verts.

Fond de parcelle

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées, en premier lieu, les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

Les hauteurs d'immeuble

La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel moyen avant travaux sous l'emprise de la construction sauf indication contraire.

En cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Lotissements anciens

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU intervenues postérieurement au permis d'aménager (article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme).

Mesures compensatoires

Dispositif de rétention des eaux pluviales à aménager à titre privé au sein de l'unité foncière, recueillant les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées ne permettant pas de respecter le taux minimum d'espaces non imperméabilisés.

Le dispositif de rétention assure :

- la réception des eaux pluviales et leur introduction dans l'ouvrage de rétention, par un réseau de conduites ;
- le stockage temporaire des eaux recueillies, dans un ouvrage de rétention ;
- l'évacuation des eaux stockées : elle s'effectue à un débit limité par un ouvrage de régulation en direction du réseau pluvial collectif.

Le dossier de zonage pluvial détaille les différentes formes que peuvent prendre le dispositif de rétention (cuve de rétention enterrée, noue, tranchées d'infiltration...), ainsi que les volumes et les débits de fuite à respecter.

Opérations groupées

Article R. 421-7-1 du Code de l'Urbanisme :

Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par les documents énumérés à l'article R. 315-5 (a) et, le cas échéant, à l'article R. 315-6.

(*Décr. n°83-1261 du 30 déc. 1983, art. 3*). Dans le cas mentionné au premier alinéa, et lorsqu'un coefficient d'occupation des sols* est applicable au terrain, la demande peut être accompagnée d'un plan de division du terrain précisant, le cas échéant, le terrain d'assiette de la demande

d'autorisation et répartissant entre chacun des terrains issus de la division la surface hors œuvre nette." La notion de surface hors œuvre nette a été remplacée par celle de surface de plancher*.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement,
- le COS s'applique au terrain de l'opération.

Pièces principales

En référence à l'article R. 111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toutes autres pièces qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accôle, une véranda pourra être soit considérée comme une pièce principale, soit comme une pièce de service.

Saillies traditionnelles

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction tels que les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises, ...

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

ARTICLE 6 Marges de reculement

Sont interdits dans les marges de reculement portées au Plan de zonage :

- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :

- a) les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...)
- b) les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- c) les réseaux d'intérêt public et leur support
- d) l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement, sans décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est

autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones concernées. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

De plus, dans les marges de reculement portées le long de la RN n° 24 (et des bretelles de l'échangeur) classée voie express, en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans et/ou en dehors des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité :

- **Sont autorisés** les bâtiments d'exploitation agricole, constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...) pour lesquels le recul est ramené à 5 mètres de l'alignement, à l'exclusion de la construction d'une habitation.
- **Sont interdits**, à l'exclusion des constructions et installations citées en a), b), c) et d), les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes.

ARTICLE 7 **Zones humides**

L'inventaire cartographique communal des zones humides et des cours d'eau a été établi en application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine, approuvé le 1^{er} avril 2003 actuellement en cours de révision pour se mettre en conformité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2010-2015.

L'inventaire des zones humides et des cours d'eau a été validé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2011.

Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).

ARTICLE 8 **Zones inondables**

A titre préventif, les secteurs figurant au Plan de zonage au titre de « Zone inondable » ne sont pas constructibles. Le changement de destination des bâtiments existants est toutefois autorisé pour les étages situés au-dessus du rez-de-chaussée.

Toutefois, si une étude apporte la preuve qu'un secteur classé comme « Zone inondable » n'est pas concerné par le risque d'inondation, ce secteur sera déclassé. Dans ce cas, le déclassement des zones inondables identifiées au PLU nécessitera une "révision allégée" pour réduction d'une protection édictée en raison de nuisance.

ARTICLE 9 Droit de reconstruction à l'identique

L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme dispose que :

"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis est autorisée aux conditions fixées à l'article 2 du règlement de chaque zone, indépendamment des dispositions des autres articles du règlement.

ARTICLE 10 Ouvrages spécifiques

Les dispositions des articles 5 à 16 du présent Règlement ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, ...) et aux installations de production et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables.

ARTICLE 11 Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres – Zones de bruit

Les zones de bruit correspondent au classement des infrastructures de transports terrestre figurant dans les Annexes du PLU, dont il faut respecter les contraintes constructibles, (isolation acoustique, ...).

ARTICLE 12 Application du Règlement aux parcelles issues de la division

Article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Dans le cas d'une division parcellaire, le présent Règlement s'applique aux parcelles issues de la division et non à l'enveloppe initiale globale.

ARTICLE 13 Article L. 111-6-2

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des

prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

Le premier alinéa est applicable six mois après la publication de la même loi.

ARTICLE 14 Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers

Les constructions devront respecter une distance minimale de 100 mètres entre les bâtiments d'exploitation et des constructions occupées par un tiers (y compris une autre exploitation) et réciproquement.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'inter-distance de 100 mètres défini ci-dessus pourront être autorisées sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante.

Les changements de destination des tiers aux exploitations agricoles devront respecter une distance minimale de 100 mètres entre les bâtiments d'exploitation et des constructions occupées par un tiers.

ARTICLE 15 La trame verte et bleue

Dans les secteurs repérés au Plan de zonage du PLU au titre de la Trame Verte et Bleue, les constructions sont autorisées dès lors que leur édification prend en compte des mesures garantissant le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces sauvages.

ARTICLE 16 Autorisation ou déclaration préalable rendue nécessaire en vertu d'une délibération du Conseil Municipal

1. Conformément à la délibération du 19 Septembre 2013, sur l'ensemble du territoire communal l'édification de clôtures est soumise à déclaration outre les hypothèses visées à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Conformément à la délibération du 19 Septembre 2013 prise en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir, outre les

hypothèses prévues à l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 17 **Secteurs ou éléments identifiés soumis à des prescriptions spéciales**

1. Les **espaces boisés classés** à créer ou à conserver sont repérés au Plan de zonage du PLU et sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme rappelées dans l'Annexe n°1 du présent règlement.
2. Les "**éléments de patrimoine et de paysage à protéger**", identifiés sur le territoire de la commune en application de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme, sont repérés au plan graphique du PLU.

Il sera rappelé que les destructions partielles ou totales des éléments de patrimoine ou de paysage protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme ou les travaux portant sur ces éléments sont soumis à permis de démolir, à déclaration préalable ou à permis de construire R. 421-17, R. 421-23, R. 421-26 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UC

ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone **UC** est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services compatibles avec un secteur d'habitat sont autorisées.

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
3. Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
4. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et sauf en cas de travaux.
5. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Article UC 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sans objet.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 Accès et voirie**1. Accès :**

- 1.1** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.
- 1.2** Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

- 2.1** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 2.2** Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans ce cas, une place devra être réservée à l'entrée de l'impasse pour accueillir les containers sauf impossibilité justifiée.

Article UC 4 Desserte par les réseaux**1. Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement :**2.1 Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas d'absence d'un réseau collectif, un assainissement autonome devra être réalisé respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers (électricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers) :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UC 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

Article UC 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques****1. Voies routières publiques ou privées**

Les constructions s'implanteront à l'alignement, sous réserve des cas particuliers ci-dessous et sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

1.1 Cas Particuliers :

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des bâtiments ne respectant pas la règle pourront être autorisées dans la continuité de l'existant.

Dans le cas de parcelles en drapeau, ou dont la partie de façade contiguë à la voie est constituée par l'accès, l'implantation est libre.

Dans le cas où une parcelle est entourée par plus d'une voie, la construction à l'alignement, est imposée sur une seule des voies.

Pour des bâtiments de grandes longueurs en façade de voie (L>20 mètres) des décrochés en retrait sont autorisés dans la limite suivante :

- 70 % maximum du linéaire de la façade,
- 2 mètres de retrait maximum.

Article UC 7 **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront respecter un principe de continuité d'une limite latérale à l'autre. Pour les terrains ayant une façade supérieure à 10 mètres, la construction est imposée sur une seule des limites latérales. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance minimale à respecter est de 1 mètre.

Implantations différentes

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Article UC 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui des baies de ces habitations serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Article UC 9 **Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article UC 10 **Hauteur maximale des constructions****1. Hauteur maximale**

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage et à 6,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur de toute construction* doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines dans la limite de la règle ci-dessus.

2. Hauteur différente

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'existant, la hauteur considérée prise en compte sera alors la hauteur de l'existant ; cette hauteur sera alors la hauteur maximale.

Lorsqu'il existe un bâtiment contigu ne respectant pas la règle de hauteur maximale, il pourra être autorisé la construction d'un bâtiment d'une hauteur maximale égale à celle du bâtiment contigu existant.

3. Dans le cas d'une construction annexe*, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres au faîtage et à 3 mètres à l'acrotère.**Article UC 11** **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage****1. Règles générales**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Ces règles ne s'appliquent pas pour les toitures végétales en terrasse et les panneaux solaires.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les couleurs des façades, des menuiseries et toute modification de façade, situées sur l'avenue de la Libération, Place de la République, Rue Nationale, Place de l'Eglise, rue des Glyrels des n° 1 à 9, n°2 et n°4 inclus, Rue des Forges du n° 1 à 7 et du n° 2 à 22 inclus, ainsi que les rues qui s'y rattachent sur une profondeur minimum de 30 mètres, devront être conformes à l'« Etude chromatique et définition des percements pour le centre-bourg de la Commune de Plélan-le-Grand » annexée au présent Règlement.

Les coffrets seront posés en limite de propriété, sur la propriété et obligatoirement encastrés dans le mur du bâtiment, muret de clôture ou clôture...

2. Traitement des façades

Les habillages des murs-pignons et façades en pierre naturelle apparente sont interdits.

3. Clôtures

En limite de voie :

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées de pierres apparentes ou matériaux en ayant l'aspect.

En limite séparative :

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées soit de pierres apparentes, soit de bois, ou matériaux en ayant l'aspect.

4. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

5. Constructions, espaces, haies, talus, boisement repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sur le Plan de zonage du PLU

- Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.
- Les bâtiments patrimoniaux sont à conserver ou à restaurer.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine du bâtiment. Ces travaux devront se faire en harmonie avec le caractère urbain environnant et tenir compte notamment des implantations, gabarits, couvertures, rythmes et compositions des ouvertures, matériaux et teintes...

Toutefois, afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire. En particulier, dans le cas de toiture en pente, les panneaux devront être encastrés dans la toiture (une surépaisseur de 3 cm maximum est autorisée).

- Les haies et boisements existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.
- Il est rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et, le cas échéant, d'un permis de démolir.

Article UC 12 **Réalisation d'aires de stationnement**

Il n'est pas fixé un nombre de place minimum. En revanche, le nombre maximum de places de stationnement est fixé à 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher*.

Article UC 13 **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Dans le secteur **UC**, il devra être aménagé un minimum de **10%** de l'unité foncière en espaces non imperméabilisés*.

Dans le cas d'impossibilité technique, des mesures compensatoires* devront être mises en place, notamment dans le cas de bâtiments existants, d'extension pour amélioration sanitaire : salle de bain, chambre, pièce d'eau).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UC 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol*.

Section IV - Dispositions relatives à l'environnement et aux communications électroniques

Article UC 15 Performances énergétiques et environnementales

La conception bioclimatique devra guider la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les constructions neuves devront respecter la RT 2012. Les maisons individuelles ou accolées devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées.

Les bâtiments de logements collectifs devront privilégier l'usage des énergies renouvelables.

La réhabilitation des bâtiments existants devra être conforme aux prescriptions de la RT en vigueur (RT 2005 ex).

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Article UC 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UE

ZONE UE

Caractère de la zone :

La zone **UE** est une zone urbaine comprenant à la fois une partie du centre traditionnel de l'agglomération et de son extension.

Cette zone est équipée, ou sera équipée à terme.

La zone **UE** se subdivise en plusieurs secteurs :

- le secteur **UEa** (vocation principale d'habitation relativement dense),
- le secteur **UEb** (vocation principale d'habitation moins dense que **UEa**),
- le secteur **UEe** (équipements),

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
2. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
3. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et sauf en cas de travaux.
4. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
5. Dans le secteur **UEe**, toutes installations, constructions, autres que celles figurant à l'article UE2.

Article UE 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

1. L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, ou artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances.
2. Dans le secteur UEe, les équipements et aménagement publics d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 Accès et voirie

1. Accès :

- 1.1 Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3 L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

- 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 2.2 Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UE 4 Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas d'absence d'un réseau collectif, un assainissement autonome devra être réalisé respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers) :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain.

Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés. Sur le domaine public, le raccordement au réseau en aérien doit resté exceptionnel.

Article UE 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article UE 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

1. Voies publiques ou privées et emprises publiques :

Les constructions doivent respecter un principe de continuité d'alignement par rapport aux constructions existantes sur le terrain ou sur les parcelles voisines dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble, et d'assurer une meilleure intégration urbaine, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

A défaut de pouvoir appliquer ce principe de continuité en l'absence d'ordonnancement cohérent, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou respecter un recul minimal, hors saillie traditionnelles*, éléments architecturaux*, de 1 mètre, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

Article UE 7 **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres ($L=0$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).

2. Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

3. Les annexes* devront s'implanter en limite de mitoyenneté ou respecter un recul minimal de 1 mètre.

Article UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies au Sud* ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui des baies de ces habitations serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Article UE 9 Emprise au sol des constructions

1. La valeur du Coefficient d'emprise* au sol est fixée à :
 - 0,7 en secteur **UEa**,
 - 0,6 en secteur **UEb**.
2. Il n'est pas fixé de règle particulière dans le secteur **UEe**.

Article UE 10 Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de toute construction* neuve doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, et ne doit pas excéder R+1 + comble ou attique*. Le comble ou l'attique* ne pourra pas dépasser 1 niveau maximum. La hauteur des bâtiments annexes* est limitée à 4 mètres au faitage et à 3 mètres à l'acrotère.
2. Dans le secteur **UEe**, il n'est pas fixé de règle de hauteur.
3. Hauteurs différentes
 - 3.1 Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'existant, la hauteur considérée prise en compte sera alors la hauteur de l'existant ; cette hauteur sera alors la hauteur maximale.

3.2 Le long de la RN 24 les hauteurs des bâtiments sont limitées de la façon suivante :

Distance (d) de la façade la plus proche de la R.N à l'axe de cette voie	Hauteur maximum autorisée des bâtiments à l'égout du toit ou à l'acrotère
$40 \leq d < 46,00$ m	3 m
$46 \leq d < 51,50$ m	4 m
$51,50 \leq d < 57,00$ m	5 m
$57 \leq d < 63,00$ m	6 m
$63 \leq d < 68,50$ m	7 m
$68.50 \leq d < 74,50$ m	8 m
$d \geq 74,50$ m	9 m

Article UE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

1. Règles générales

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les couleurs des façades, des menuiseries et toute modification de façade, situées sur l'avenue de la Libération, Place de la République, Rue Nationale, Place de l'Eglise, rue des Glyorels des n° 1 à 9, n°2 et n° 4 inclus, Rue des Forges du n° 1 à 7 et du n°2 à 22 inclus, ainsi que les rues qui s'y rattachent sur une profondeur minimum de 30 mètres, devront être conformes à l'« Etude chromatique et définition des percements pour le centre-bourg de la Commune de Plélan-le-Grand » annexée au présent Règlement.

Les coffrets seront posés en limite de propriété, sur la propriété et obligatoirement encastrés dans le mur du bâtiment, muret de clôture ou clôture...

2. Traitement des façades

Les habillages des murs-pignons et façades en pierre naturelle apparente sont interdits.

3. Toitures

Les toitures en pente doivent être réalisées en ardoises naturelles ou matériaux d'aspects équivalents (couleur, dimensions...).

Les constructions contemporaines seront associées à une recherche de qualité environnementale et d'économie d'énergies.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

4. Clôtures

La construction de muret n'est autorisée qu'en deçà d'une hauteur de 0,5 mètre en limite séparative, et 0,8 mètre en façade.

Elles seront constituées soit de pierres apparentes, soit de parpaing enduit, soit de béton banché.

Les murs seront enduits, en harmonie avec l'environnement, à l'exception de ceux en pierre.

Le long de la route nationale 24, les clôtures devront être les plus discrètes possible et les essences végétales plantées d'origine locale plutôt qu'exotique compte tenu de l'ambiance rurale perçue depuis la route.

5. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

6. Constructions, espaces, haies, talus, boisement repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sur le Plan de zonage du PLU.

- Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.
- Les bâtiments patrimoniaux sont à conserver ou à restaurer.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine du bâtiment. Ces travaux devront se faire en harmonie avec le caractère urbain environnant et tenir compte notamment des implantations, gabarits, couvertures, rythmes et compositions des ouvertures, matériaux et teintes...
Toutefois, afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire. En particulier, dans le cas de toiture en pente, les panneaux devront être encastrés dans la toiture (une surépaisseur de 3 cm maximum est autorisée).
- Les haies et boisements existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.
- Il est rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et, le cas échéant, d'un permis de démolir.

Article UE 12 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement comprend la place proprement dite pour le stationnement d'un véhicule léger et l'emprise nécessaire à son dégagement et la voie d'accès. Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et respecter le nombre minimal suivant (sauf mention contraire fixant un maximal) :

1. Habitations

Logements individuels : 2 places de stationnement par logement.

1 place de stationnement par logement au moins devra être réalisée en extérieur.

1 emplacement pour 2 roues par logement.

Logements collectifs : 1 place de stationnement par logement + 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher*.

1 emplacement pour 2 roues par logement.

2. Constructions à usage de bureau

1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher*.

3. Constructions à usage commercial

Le nombre de place de stationnement est de 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher*, et 1 emplacement pour 2 roues par tranche de 150 m² de surface de plancher*.

Pour les véhicules lourds, les places de stationnement devront être assurées en dehors de l'emprise publique et leur nombre devra correspondre au besoin de l'activité.

4. Constructions à usage artisanal

1 place de stationnement par 80 m² de surface de plancher*.

Pour les véhicules lourds, les places de stationnement devront être assurées en dehors de l'emprise publique et leur nombre devra correspondre au besoin de l'activité.

5. Etablissements d'enseignement

1,5 place de stationnement par classe.

Respectivement 3 et 6 emplacements pour deux-roues par classe d'élèves pour les établissements du premier et du second degré.

6. Autres constructions

La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de constructions la plus directement assimilable. Toutefois, la collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée (salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments public, ...).

7. Stationnement maximal

Sauf pour les habitations pour lesquels il n'est pas fixé de maximum, le nombre maximum de places de stationnement est fixé à 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher*.

8. Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont fixées à 5 m x 2,40 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un bâtiment ou à l'extérieur.
- Une place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,30 m.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux roues que de places requises.

Toutefois, pour les opérations de construction de logements collectifs, quel que soit le nombre de logements créés, un local clos et couvert de plain-pied pour le stationnement des deux roues sera exigé.

Pour les établissements scolaires, une localisation fonctionnelle des emplacements, à proximité immédiate des entrées, sera à privilégier. Une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter marches, étages, plusieurs portes à franchir...), ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront également recherchés.

- Les obligations définies ci-dessus sont considérées comme satisfaites lorsque les conditions prévues à l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont remplies, autrement dit, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de places de stationnement imposé par le présent règlement, le constructeur pourra réaliser les places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut de ne pouvoir satisfaire à ses obligations, le pétitionnaire sera tenu de verser à la Commune de Plélan-le-Grand la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les règles ci-dessus.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- Dans le cas de réhabilitation, de transformation, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins en stationnement les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
- Pour les surfaces commerciales et les équipements cinématographiques, les emprises au sol affectées aux aires de stationnement ne peuvent excéder les dispositions prévues à l'article L. 111-6-1 du Code de l'Urbanisme.
- Exception :

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UE 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Dans les secteurs UEa et UEe, il devra être aménagé un minimum de 20% de l'unité foncière en espaces non imperméabilisés* dont la moitié en espaces verts*.
2. Dans le secteur UEb, il devra être aménagé un minimum de 30% de l'unité foncière en espaces non imperméabilisés* dont les deux tiers en espaces verts*.

Dans le cas d'impossibilité technique, des mesures compensatoires* devront être mises en place, notamment dans le cas de bâtiments existants, d'extension pour amélioration sanitaire : salle de bain, chambre, pièce d'eau).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UE 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Section IV - Dispositions relatives à l'environnement et aux communications électroniques

Article UE 15 Performances énergétiques et environnementales

La conception bioclimatique devra guider la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les constructions neuves devront respecter la RT 2012. Les maisons individuelles ou accolées devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées.

Les bâtiments de logements collectifs devront privilégier l'usage des énergies renouvelables.

La réhabilitation des bâtiments existants devra être conforme aux prescriptions de la RT en vigueur (RT 2005 ex).

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Article UE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UA

ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone **UA** est une zone où doivent trouver place les activités (industries, artisanat, bureaux, commerces, services...). La zone **UA** se subdivise en plusieurs secteurs :

- le secteur **UAa**,
- le secteur **UAb**,
- le secteur **UAc**.

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Toutes les constructions non liées à une activité industrielle, artisanale, de bureau, de commerce ou de service, à l'exception de celles visées à l'article UA 2.
2. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
3. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
4. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
5. Les mines et carrières.
6. Dans le secteur UAc, les constructions liées à une activité industrielle ou artisanale sont interdites.

Article UA 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

1. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, crèches d'entreprises, parcs de stationnement...).

2. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
 - qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités.
3. L'aménagement et la restauration des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que les extensions mesurées des habitations isolées.
4. Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
5. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
6. Dans les secteurs UAa et UAb, les commerces et services sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre ou à délocaliser les activités du centre-bourg.
7. De plus, sur le secteur des Noës, les commerces et services sont autorisés à condition qu'ils constituent des surfaces de vente associées à une activité artisanale ou industrielle.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 **Accès et voirie**

1. Accès :

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.
- 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3 L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 1.4 Les accès directs sont interdits sur la Route Départementale 238 reliant Trégu à la RD 38 (*route de MAXENT*).

2. Voirie :

- 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 2.2 Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA 4 Desserte par les réseaux**1. Eau potable :**

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement :**2.1 Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Si le réseau collectif est inexistant, les eaux et matières usées doivent être évacuées via un système de traitement autonome.

Les eaux usées industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers) :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article UA 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Sauf mentions particulières portées au Plan de zonage, les constructions et les extensions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques et privées et emprises publiques. Pour les bâtiments publics ou les établissements d'intérêt collectif, il sera de plus autorisé l'implantation à l'alignement.

Article UA 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur (linéaire sur rue inférieur ou égal à 30 mètres), ainsi que pour les bâtiments de moins de 30 m² de surface de plancher*, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

L'extension de bâtiment ne respectant pas déjà ce recul pourra être réalisée dans le prolongement de l'existant sans se rapprocher de la limite, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimum de 5 mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus, sauf pour le secteur **UAb** pour lequel cette distance est portée à 3 mètres.

Article UA 9 Emprise au sol des constructions

Les extensions des constructions à usage d'habitation isolée existantes ne devront pas dépasser une emprise au sol* de 30 m², dans une limite d'emprise au sol* totale de 100 m² de l'habitation.

Article UA 10 Hauteur maximale des constructions

1. Dans les secteurs UAa et UAb il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes...
2. Dans les secteurs UAa et UAb, la hauteur maximale des bâtiments, mesurée à l'acrotère, est de 12 mètres.

Toutefois, dans le secteur UAb, la hauteur maximale des bâtiments le long de la route nationale est déterminée par rapport à la distance à l'axe de la voie selon les tableaux ci-dessous :

Le long de la RN 24 en dehors du secteur des Noës, les hauteurs des bâtiments sont limitées de la façon suivante :

Distance (d) de la façade la plus proche de la R.N à l'axe de cette voie	Hauteur maximum autorisée des bâtiments à l'égout du toit ou à l'acrotère
40 < d < 46,00 m	3 m
46 ≤ d < 51,50 m	4 m
51,50 ≤ d < 57,00 m	5 m
57 ≤ d < 63,00 m	6 m
63 ≤ d < 68,50 m	7 m
68.50 ≤ d < 74,50 m	8 m
d ≥ 74,50 m	9 m

Le long de la RN 24 sur le secteur des Noës, les hauteurs des bâtiments sont limitées de la façon suivante :

Distance (d) de la façade la plus proche de la R.N à l'axe de cette voie	Hauteur maximum autorisée des bâtiments à l'égout du toit ou à l'acrotère
40,50 m \leq d < 46.50 m	3 m
46,50 m \leq d < 52,00 m	4 m
52,00 m \leq d < 58,00 m	5 m
58,00 m \leq d < 64,00 m	6 m
64,00 m \leq d < 69,50 m	7 m
69,50 m \leq d < 75.50 m	8 m
75,50 m \leq d < 81.50 m	9 m
81,50 m \leq d < 87,00 m	10 m
87,00 m \leq d < 93,00 m	11 m
\geq 93,00 m	12 m

3. Dans le secteur UAc, la hauteur maximale des bâtiments, mesurée à l'acrotère, est de 7 mètres.
4. Hauteurs différentes :
Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'existant, la hauteur considérée prise en compte sera alors la hauteur de l'existant ; cette hauteur sera alors la hauteur maximale.
5. Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Article UA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.
La couleur blanche sur des surfaces importantes est interdite.
2. Les constructions contemporaines seront associées à une recherche de qualité environnementale et d'économie d'énergies.
3. Ces règles ne s'appliquent pas pour les toitures végétales en terrasse et les panneaux solaires.
4. Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.
5. Les clôtures séparatives espaces publics / espaces privés seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive coté privé.

Le long de la route nationale 24, les clôtures devront être les plus discrètes possible et les essences végétales plantées d'origine locale plutôt qu'exotique compte tenu de l'ambiance rurale perçue depuis la route.

6. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

7. Constructions, espaces, haies, talus, boisement repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sur le Plan de zonage du PLU.

- Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.
- Les bâtiments patrimoniaux sont à conserver ou à restaurer.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine du bâtiment. Ces travaux devront se faire en harmonie avec le caractère urbain environnant et tenir compte notamment des implantations, gabarits, couvertures, rythmes et compositions des ouvertures, matériaux et teintes...

Toutefois, afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire. En particulier, dans le cas de toiture en pente, les panneaux devront être encastrés dans la toiture (une surépaisseur de 3 cm maximum est autorisée).

- Les haies et boisements existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.
- Il est rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et, le cas échéant, d'un permis de démolir.

Article UA 12 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base minimale des données suivantes :

1. Constructions à usage de bureau

1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher*.

2. Constructions à usage artisanal ou industriel

1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher*.

3. Constructions à usage commercial

Un minimum de 4 places de stationnement quelque soit la surface de vente.

1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².

4. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

1 place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, on applique le cumul des deux normes.

5. Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont fixées à 5 m x 2,40 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un bâtiment ou à l'extérieur.

- Une place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,30 m.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de places de stationnement imposé par le présent règlement, le constructeur pourra réaliser les places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut de ne pouvoir satisfaire à ses obligations, le pétitionnaire sera tenu de verser à la Commune de Plélan-le-Grand la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les règles ci-dessus.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- Dans le cas de réhabilitation, de transformation, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins en stationnement les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
- Pour les surfaces commerciales et les équipements cinématographiques, les emprises au sol affectées aux aires de stationnement ne peuvent excéder les dispositions prévues à l'article L. 111-6-1 du Code de l'Urbanisme.
- Exception :

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs établissements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UA 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Il est imposé, sur le domaine privé : un arbre de haut jet pour 150 m² d'unité foncière, et un minimum d'espaces non imperméabilisés* correspondant à 20% de l'unité foncière dont la moitié en espaces verts*.

Dans le cas d'impossibilité technique, des mesures compensatoires* devront être mises en place, notamment dans le cas de bâtiments existants, d'extension pour amélioration sanitaire : salle de bain, chambre, pièce d'eau).

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haut jet pour huit places.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UA 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol*.

Section IV - Dispositions relatives à l'environnement et aux communications électroniques

Article UA 15 Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article UA 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UL

ZONE UL

Caractère de la zone :

La zone **UL** est une zone accueillant des équipements de sport, de plein air et de loisirs, tels que stade, salle de sports, courts de tennis, piscine... ainsi que les équipements de type socio-culturel.

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions, installations et occupations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article UL 2.
2. Les mines et carrières.

Article UL 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

1. Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs et de détente, et les constructions directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, vestiaires, aires de stationnement, voies ...).
2. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations admises dans la zone.
3. Les aires de stationnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UL 3 Accès et voirie**1. Accès :**

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

1.2 L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

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

2.2 Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UL 4 Desserte par les réseaux**1. Eau potable :**

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement :**2.1 Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas où le raccordement n'est pas possible gravitairement deux possibilités existent :

- un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur devra être mis en œuvre,
- ou, exceptionnellement, et en cas d'impossibilité technique avérée pour un système autonome, un dispositif de relevage sera mis en place pour le raccordement au réseau collectif.

Dans ces deux cas, ces dispositifs seront installés et entretenus à la charge exclusive du demandeur.

2.3 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les opérations d'aménagement devront prévoir, conformément à la Carte de zonage d'assainissement pluvial annexée au présent Règlement :

- Secteur du Stade : volume de stockage de 630 m³ avec un débit de fuite de 3 l/s/ha soit 23 l/s, le rejet s'effectuant dans le réseau pluvial du chemin longeant le stade.
- Secteur de la Piscine : pas de volume de stockage sur la zone, le rejet s'effectuant vers le réseau pluvial de la rue de la Fée Viviane.

3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers) :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain.

Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés. Sur le domaine public, le raccordement au réseau en aérien doit rester exceptionnel.

Article UL 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UL 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Voies publiques ou privées et emprises publiques :

Sauf mentions particulières portées au Plan de zonage, les constructions et les extensions devront être implantées à l'alignement ou 1 mètre au moins de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article UL 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5m$).

Article UL 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimum de 5 mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Article UL 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UL 10 Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des bâtiments, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à 12 mètres.

2. Le long de la RN 24 la hauteur des bâtiments est limitée de la façon suivante :

Distance (d) de la façade la plus proche de la R.N à l'axe de cette voie	Hauteur maximum autorisée des bâtiments à l'égout du toit ou à l'acrotère
≥ 40,00 m et < 70 m	3 m
≥ 70,00 m	12 m

Hauteurs différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'existant, la hauteur considérée prise en compte sera alors la hauteur de l'existant ; cette hauteur sera alors la hauteur maximale.

Article UL 11 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – Protection des éléments de paysage

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les coffrets seront posés en limite de propriété, sur la propriété et obligatoirement encastrés dans le mur du bâtiment, muret de clôture ou clôture...

2. **Les Espaces Boisés Classés** figurant au Plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

3. **Constructions, espaces, haies, talus, boisement repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme** sur le Plan de zonage du PLU.

- Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.
- Les bâtiments patrimoniaux sont à conserver ou à restaurer.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine du bâtiment. Ces travaux devront se faire en harmonie avec le caractère urbain environnant et tenir compte notamment des implantations, gabarits, couvertures, rythmes et compositions des ouvertures, matériaux et teintes...

Toutefois, afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire. En particulier, dans le cas de toiture en pente, les panneaux devront être encastrés dans la toiture (une surépaisseur de 3 cm maximum est autorisée).

- Les haies et boisements existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.
- Il est rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et, le cas échéant, d'un permis de démolir.

Article UL 12 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre maximum de places de stationnement est fixé à 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher*.

Article UL 13 Réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les opérations d’urbanisation devront prévoir, conformément à la Carte de zonage d’assainissement pluvial annexée au présent Règlement :

1. Dans le secteur du Stade, il devra être aménagé un minimum de 70% de l’unité foncière en espaces non imperméabilisés*.
2. Dans le secteur de la Piscine, il devra être aménagé un minimum de 50% de l’unité foncière en espaces non imperméabilisés*.

Section III - Possibilités d’occupation du sol

Article UL 14 Possibilités maximales d’occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol*.

Section IV - Dispositions relatives à l’environnement et aux communications électroniques

Article UL 15 Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article UL 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l’ensemble des constructions à usage professionnel ou d’habitat.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 1AUE

ZONE 1AUE

Caractère de la zone :

La zone **1AUE** est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, où l'urbanisation est prévue à court terme.

L'urbanisation est conditionnée par la mise en place d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone **U** correspondante, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

La zone **1AUE** se subdivise en plusieurs secteurs :

- le secteur **1AUEb** (vocation principale d'habitation),
- le secteur **1AUEe** (équipements).

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUE 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
2. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
3. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et sauf en cas de travaux.
4. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

5. Dans le secteur 1AUEe, toutes installations, constructions, autres que celles figurant à l'article 1AUE2.

Article 1AUE 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

1. L'urbanisation est conditionnée par la mise en place d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
2. Dans le secteur 1AUEe, les équipements et aménagement publics d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUE 3 Accès et voirie

1. Accès :
 - 1.1 Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
 - 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
 - 1.3 L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
2. Voirie :
 - 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
 - 2.2 Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AUE 4 Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.
2. Assainissement :
 - 2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être obligatoirement dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les opérations d'aménagement devront prévoir, conformément à la Carte de zonage d'assainissement pluvial annexée au présent Règlement :

➤ Secteur de la Bouillotte :

- La Bouillotte Est : volume de stockage décennal de 430 m³ avec un débit de fuite de 4 l/s/ha soit 8,6 l/s, le rejet s'effectuant dans le fossé reliant la zone à la rue de la Chèze ;
- La Bouillotte Ouest : volume de stockage vingtennal de 270 m³ avec un débit de fuite de 4 l/s/ha soit 4,6 l/s, le rejet s'effectuant dans le réseau pluvial en amont du vélodrome.

➤ Secteur de la Chèze : volume de stockage de 980 m³ avec un débit de fuite de 79 l/s.

Le rejet s'effectuera dans le réseau de la rue de la Vallée du Cast.

Le volume de rétention devra être réparti en majeure partie dans un dispositif de rétention enterré dans le chemin à créer et menant à la rue de la Vallée du Cast et sur le secteur le La Chèze, à ciel ouvert.

➤ Les Planchettes : la zone est séparée par la rue des Planchettes en deux secteurs :

- Les Planchettes Est : volume de stockage de 80 m³ avec un débit de fuite de 3 l/s/ha soit 1 l/s, le rejet s'effectuant dans le réseau pluvial de la rue de la Chèze ;
- Les Planchettes Ouest : volume de stockage de 180 m³ avec un débit de fuite de 3 l/s/ha soit 2 l/s, le rejet s'effectuant dans le réseau pluvial du secteur de la Chèze.

➤ Secteur des Trois Moutons : volume de stockage de 120 m³ avec un débit de fuite de 3 l/s/ha soit 2 l/s, le rejet s'effectuant dans le réseau pluvial de la rue des trois moutons.

➤ Secteur Rue du Marché : volume de stockage de 150 m³ avec un débit de fuite de 3 l/s/ha soit 2 l/s, le rejet s'effectuant dans le réseau pluvial de l'impasse Lancelot.

➤ Secteur rue de l'Hermine : pas de volume de stockage sur la zone, le rejet s'effectuant vers le futur réseau du secteur du stade.

La mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans des puits, des tranchées ou des noues d'infiltration est privilégiée.

3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers) :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain.

Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés. Sur le domaine public, le raccordement au réseau en aérien doit resté exceptionnel.

Article 1AUE 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Voies publiques ou privées et emprises publiques :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou respecter un recul minimal, hors saillie traditionnelles*, éléments architecturaux*, de 1 mètre, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

Article 1AUE 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul minimal de 1 mètre.

Article 1AUE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AUE 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AUE 10 Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de toute construction* neuve doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, et ne doit pas excéder R+2 + comble ou attique*. Le comble ou l'attique* ne pourra pas dépasser un niveau maximum.
2. Le long de la RN 24 les hauteurs des bâtiments sont limitées de la façon suivante :

Distance (d) de la façade la plus proche de la R.N à l'axe de cette voie	Hauteur maximum autorisée des bâtiments à l'égout du toit ou à l'acrotère
$40 \leq d < 46,00$ m	3 m
$46 \leq d < 51,50$ m	4 m
$51,50 \leq d < 57,00$ m	5 m
$57 \leq d < 63,00$ m	6 m
$63 \leq d < 68,50$ m	7 m
$68,50 \leq d < 74,50$ m	8 m
$d \geq 74,50$ m	9 m

3. Dans le secteur 1AUEe, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Article 1AUE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

1. Règles générales

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les coffrets seront posés en limite de propriété, sur la propriété et obligatoirement encastés dans le mur du bâtiment, muret de clôture ou clôture...

2. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

3. Constructions, espaces, haies, talus, boisement repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sur le Plan de zonage du PLU.

- Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.
- Les bâtiments patrimoniaux sont à conserver ou à restaurer.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine du bâtiment. Ces travaux devront se faire en harmonie avec le caractère urbain environnant et tenir compte notamment des implantations, gabarits, couvertures, rythmes et compositions des ouvertures, matériaux et teintes...

Toutefois, afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire. En particulier, dans le cas de toiture en pente, les panneaux devront être encastés dans la toiture (une surépaisseur de 3 cm maximum est autorisée).

- Les haies et boisements existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.
- Il est rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et, le cas échéant, d'un permis de démolir.

Article 1AUE 12 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement comprend la place proprement dite pour le stationnement d'un véhicule léger et l'emprise nécessaire à son dégagement et la voie d'accès.

Le nombre maximum de places de stationnement est fixé à 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher*.

Article 1AUE 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Dans le secteur 1AUEb, il devra être aménagé un minimum de 30% de l'unité foncière en espaces non imperméabilisés*.
2. Dans le secteur 1AUEe, il devra être aménagé un minimum de 20% de l'unité foncière en espaces non imperméabilisés*.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article 1AUE 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Section IV - Dispositions relatives à l'environnement et aux communications électroniques

Article 1AUE 15 Performances énergétiques et environnementales

La conception bioclimatique devra guider la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les constructions neuves devront respecter la RT 2012. Les maisons individuelles ou accolées devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées.

Les bâtiments de logements collectifs devront privilégier l'usage des énergies renouvelables.

La réhabilitation des bâtiments existants devra être conforme aux prescriptions de la RT en vigueur (RT 2005 ex).

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Article 1AUE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 1AUA

ZONE 1AUA

Caractère de la zone :

La zone **1AUA** est une zone où doivent trouver place les activités. La zone **1AUA** se subdivise en plusieurs secteurs :

- le secteur **1AUAA**,
- le secteur **1AUAB**.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments d'activités.

Les équipements d'infrastructure (*voiries et réseaux*) sont à la charge du pétitionnaire.

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUA 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Toutes les constructions non liées à une activité industrielle, artisanale, de bureau, de commerce ou de service, à l'exception de celles visées à l'article 1AUA 2.
2. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes
3. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
4. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
5. Les mines et carrières.

Article 1AUA 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

1. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, crèches d'entreprises, parcs de stationnement...).
2. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
 - qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités.
3. Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
4. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
5. Les commerces et services sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre ou à délocaliser les activités du centre-bourg.
6. **De plus, sur le secteur des Noës**, les commerces et services sont autorisés à condition qu'ils constituent des surfaces de vente associées à une activité artisanale ou industrielle.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUA 3 Accès et voirie

1. Accès :
 - 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.
 - 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
 - 1.3 L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
2. Voirie :
 - 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
 - 2.2 Les voies se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AUA 4 Desserte par les réseaux**1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement :**2.1 Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être obligatoirement dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les opérations d'aménagement devront prévoir, conformément à la Carte de zonage d'assainissement pluvial annexée au présent Règlement :

- Secteur de la Pointe : volume de stockage de 400 m³ avec un débit de fuite de 3l/s/ha soit 5 l/s, le rejet s'effectuant dans le fossé du chemin rural n°26.
- Secteur des Noës : raccordement du réseau pluvial de l'opération au réseau pluvial existant.

La mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans des puits, des tranchées ou des noues d'infiltration est privilégiée.

3. Réseaux divers (électricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers) :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article 1AUA 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Sauf mentions particulières portées au Plan de zonage, les constructions et les extensions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques et privées et emprises publiques. Pour les bâtiments d'intérêt public, il sera de plus autorisé l'implantation à l'alignement.

Article 1AUA 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L=0$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).

Les constructions en limites séparatives sont toutefois conditionnées par la réalisation d'un mur coupe-feu.

Article 1AUA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H \geq 5m$).

Dans le secteur 1AUAb, une distance minimum de 3 mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Article 1AUA 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article 1AUA 10 Hauteur maximale des constructions

1. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes...
2. La hauteur maximale des bâtiments, mesurée à l'acrotère, est de 12 mètres.

Toutefois, dans le secteur 1AUAb, la hauteur maximale des bâtiments le long de la route nationale est déterminée par rapport à la distance à l'axe de la voie selon les tableaux ci-dessous :

Le long de la RN 24 en dehors du secteur de la Noës, les hauteurs des bâtiments sont limitées de la façon suivante :

Distance (d) de la façade la plus proche de la R.N à l'axe de cette voie	Hauteur maximum autorisée des bâtiments à l'égout du toit ou à l'acrotère
$40 < d < 46,00$ m	3 m
$46 \leq d < 51,50$ m	4 m
$51,50 \leq d < 57,00$ m	5 m
$57 \leq d < 63,00$ m	6 m
$63 \leq d < 68,50$ m	7 m
$68.50 \leq d < 74,50$ m	8 m
$d \geq 74,50$ m	9 m

Le long de la RN 24 sur le secteur de la Noës, les hauteurs des bâtiments sont limitées de la façon suivante :

Distance (d) de la façade la plus proche de la R.N à l'axe de cette voie	Hauteur maximum autorisée des bâtiments à l'égout du toit ou à l'acrotère
40,50 m \leq d < 46.50 m	3 m
46,50 m \leq d < 52,00 m	4 m
52,00 m \leq d < 58,00 m	5 m
58,00 m \leq d < 64,00 m	6 m
64,00 m \leq d < 69,50 m	7 m
69,50 m \leq d < 75.50 m	8 m
75,50 m \leq d < 81.50 m	9 m
81,50 m \leq d < 87,00 m	10 m
87,00 m \leq d < 93,00 m	11 m
\geq 93,00 m	12 m

3. Hauteurs différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'existant, la hauteur considérée prise en compte sera alors la hauteur de l'existant ; cette hauteur sera alors la hauteur maximale.

4. Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Article 1AUA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

1. Règles générales

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les constructions contemporaines seront associées à une recherche de qualité environnementale et d'économie d'énergies.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. En particulier, la couleur blanche sur des surfaces importantes est interdite.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. **Les Espaces Boisés Classés** figurant au Plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

3. Constructions, espaces, haies, talus, boisement repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sur le Plan de zonage du PLU.

- Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.
- Les bâtiments patrimoniaux sont à conserver ou à restaurer.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine du bâtiment. Ces travaux devront se faire en harmonie avec le caractère urbain environnant et tenir compte notamment des implantations, gabarits, couvertures, rythmes et compositions des ouvertures, matériaux et teintes...

Toutefois, afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire. En particulier, dans le cas de toiture en pente, les panneaux devront être encastrés dans la toiture (une surépaisseur de 3 cm maximum est autorisée).

- Les haies et boisements existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.
- Il est rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et, le cas échéant, d'un permis de démolir.

Article 1AUA 12 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base minimale des données suivantes :

1. Constructions à usage de bureau

1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher*.

2. Constructions à usage artisanal ou industriel

1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher*.

3. Constructions à usage commercial

Un minimum de 4 places de stationnement quelque soit la surface de vente.

1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².

4. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

1 place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, on applique le cumul des deux normes.

5. Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont fixées à 5 m x 2,40 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un bâtiment ou à l'extérieur.
- Une place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,30 m.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de places de stationnement imposé par le présent règlement, le constructeur pourra réaliser les places de stationnement qui lui font défaut sur un autre

terrain situé à moins de 300 mètres du premier, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut de ne pouvoir satisfaire à ses obligations, le pétitionnaire sera tenu de verser à la Commune de Plélan-le-Grand la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les règles ci-dessus.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- Dans le cas de réhabilitation, de transformation, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins en stationnement les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
- Pour les surfaces commerciales et les équipements cinématographiques, les emprises au sol affectées aux aires de stationnement ne peuvent excéder les dispositions prévues à l'article L. 111-6-1 du Code de l'Urbanisme.
- Exception :

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs établissements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article 1AUA 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Il est imposé, sur le domaine privé : un arbre de haut jet pour 150 m² d'unité foncière, et un minimum d'espaces non imperméabilisés* correspondant à 20% de l'unité foncière dont la moitié en espaces verts*.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haut jet pour huit places.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article 1AUA 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

Section IV - Dispositions relatives à l'environnement et aux communications électroniques

Article 1AUA 15 Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 1AUA 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 2AU

ZONE 2AU

Caractère de la zone :

La zone **2AU** a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

La zone **2AU** se subdivise en plusieurs secteurs :

- le secteur **2AU**, à vocation d'habitat
- le secteur **2AUA**, à vocation d'activités
- le secteur **2AUL**, à vocation d'équipements de sport, de plein air et de loisirs

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits toutes constructions ou nouveaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU 2.

Article 2AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :

1. Les affouillements et exhaussements du sol (articles R. 421-19-k et R. 421-23-f).

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 Accès et voirie

Sans objet.

Article 2AU 4 Desserte par les réseaux

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être obligatoirement dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les opérations d'aménagement devront prévoir, conformément à la Carte de zonage d'assainissement pluvial annexée au présent Règlement :

- Secteur du Landret Est : volume de stockage de 600 m³ avec un débit de fuite de 3 l/s/ha soit 8 l/s, le rejet s'effectuant dans le fossé du chemin rural n°108.
- Secteur du Landret Ouest : volume de stockage de 230 m³ avec un débit de fuite de 3 l/s/ha soit 3 l/s, le rejet s'effectuant dans le fossé du chemin d'exploitation n°256.
- Secteur du Fief :
 - Le Fief Ouest : volume de stockage de 1 610 m³ avec un débit de fuite de 3 l/s/ha soit 28 l/s, le rejet s'effectuant dans le réseau du chemin d'exploitation n°329 ;
 - Le Fief Est : volume de stockage de 1 010 m³ avec un débit de fuite de 3 l/s/ha soit 21 l/s, le rejet s'effectuant dans le réseau de la rue des Charmilles.
- Secteur des Grands Chênes : volume de stockage de 2 170 m³ avec un débit de fuite de 3 l/s/ha soit 26 l/s, le rejet s'effectuant dans le fossé du chemin d'exploitation n°258.
- Secteur Loisirs Sud : pas de volume de stockage, le rejet s'effectuant vers le réseau pluvial du secteur du stade.

La mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans des puits, des tranchées ou des noues d'infiltration est privilégiée.

Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Sans objet, toutes les constructions étant interdites.

Article 2AU 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet, toutes les constructions étant interdites.

Article 2AU 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

Article 2AU 9 **Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

Article 2AU 10 **Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

Article 2AU 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

1. Dans le secteur 2AU, il devra être aménagé un minimum de 30% de l'unité foncière en espaces non imperméabilisés*.
2. Dans le secteur 2AUA, il devra être aménagé un minimum de 20% de l'unité foncière en espaces non imperméabilisés*.
3. Dans le secteur 2AUL, il devra être aménagé un minimum de 70% de l'unité foncière en espaces non imperméabilisés*.

Article 2AU 12 **Réalisation d'aires de stationnement**

Sans objet.

Article 2AU 13 **Espaces libres et plantations**

Sans objet.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article 2AU 14 **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle maximale d'occupation du sol.

Section IV - Dispositions relatives à l'environnement et aux communications électroniques

Article 2AU 15 **Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

Article 2AU 16 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE A

ZONE A

Caractère de la zone :

La zone **A** comprend les secteurs à caractère agricole de la commune qu'il convient de protéger.

Au sein de la zone **A**, le secteur **Aa** correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger contre toute occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture (*agriculture strictement protégée*).

En outre, la zone **A** comprend un secteur spécifique **Ah** correspondant aux constructions isolées, de faible superficie par rapport au secteur **Aa**.

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions et utilisations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article A 2.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve qu'ils ne puissent constituer de préjudice au développement des activités agricoles :

1. Les affouillements et exhaussements de sols, quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, s'ils sont liés à des travaux de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie ou de régulation des eaux pluviales et dans le secteur **Aa** celles liées à l'exploitation agricole.
2. Dans le secteur **Aa** : les constructions devront respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport aux limites des zones **U** et **AU**.
3. Dans le secteur **Aa** : les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles. Un seul logement de fonction agricole est autorisé par site d'exploitation. Cette construction devra être réalisée sur la même unité foncière que les bâtiments d'exploitation et à moins de 50 mètres

d'une construction. De plus, il est autorisé la construction d'une loge de gardiennage intégrée dans le corps des bâtiments d'exploitation.

4. Dans le secteur Aa : les constructions liées aux activités de diversification de l'activité agricole, à l'exception des gîtes qui ne seront autorisés que dans le cas de changement de destination de bâtiments de caractère repérés au Plan de zonage du PLU au titre du « Patrimoine agricole ».
5. Dans le secteur Ah : l'aménagement, la restauration et le changement de destination en habitation ou gîte, des constructions existantes suivantes :
 - celles dont les murs extérieurs sont en pierre ou pisé sur 75 % minimum de leur surface,
 - celles constituant déjà une habitation,sous réserve de la préservation du caractère architectural originel (volumétries, ouvertures, proportions entre les vides et les pleins, matériaux,...).
6. Dans le secteur Ah : les extensions des bâtiments existants, sous réserve du respect de l'ensemble des points suivants :
 - la préservation du caractère architectural originel, avec ou sans changement de destination,
 - que l'emprise au sol* du bâtiment sur la propriété avant agrandissement soit supérieure à 40 m² (ce point ne concerne pas les constructions annexes*),
 - que les murs extérieurs d'origine du bâtiment existant soient en pierre ou pisé sur 75 % minimum de leur surface (habillages en pierre ou pisé postérieur à la construction n'entrant pas dans le calcul) ou que le bâtiment constitue déjà une habitation.
7. Dans le secteur Ah : sont autorisées les constructions ou extensions des constructions annexes*, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est située l'habitation principale, sous réserve d'être implantées à une distance inférieure à 30 mètres de l'habitation.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 **Accès et voirie**

1. Accès :

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.
- 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3 L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

- 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 2.2 Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le règlement sanitaire départemental.

Le rejet des eaux résiduaires liées aux activités peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers (électricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers) :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions hors saillie traditionnelles*, éléments architecturaux*, se feront en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de l'alignement.

Article A 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres ($L=0$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la limite de propriété.

Article A 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

Article A 9 **Emprise au sol des constructions**

1. Dans le secteur Aa :

- L'emprise au sol* d'un logement de fonction ne devra pas dépasser 150 m².
- L'emprise au sol* des constructions d'une loge de gardiennage ne devra pas dépasser 30 m².

2. Dans le secteur Ah :

- L'emprise au sol* des extensions d'une construction (non comptée l'emprise au sol* des extensions des constructions annexes*) ne devra pas dépasser 50 m² compté à la date d'approbation du PLU sous réserve :
 - o que la surface de plancher* totale obtenue après agrandissement soit inférieure à deux fois la surface de plancher* existante
 - o et que la surface de plancher* totale du projet après agrandissement soit inférieure ou égale à 250 m².
- L'emprise au sol* des abris de jardin liés à une habitation est limitée à 12 m².
- L'emprise au sol* des bâtiments annexes* (abris de jardin inclus) liés à une habitation est limitée à 50 m².

Article A 10 **Hauteur maximale des constructions**

1. Dans le secteur Aa :

- La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 mètres, à l'exception des ouvrages techniques (tours, silos, cheminées, ...) dont la hauteur sera limitée à 25 mètres.
- La hauteur du logement de fonction est limitée à la réalisation d'un rez-de-chaussée, plus 1 étage ; les combles peuvent également être aménagés dans la limite d'un niveau.

2. Dans le secteur Ah :

- La hauteur des constructions est limitée à la réalisation d'un rez-de-chaussée, plus 1 étage ; les combles peuvent également être aménagés dans la limite d'un niveau.
- La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres maximum au faîtage et à l'acrotère.
- La hauteur des autres bâtiments annexes est limitée à 6 mètres maximum au faîtage et 4 mètres à l'acrotère.

Article A 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

1. Règles générales

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Traitement des façades :

- Les habillages des murs pignons et façades en pierre naturelle apparente sont interdits.

2. Toitures

Les toitures des volumes principaux des bâtiments à caractère patrimonial* doivent être préservées (pente, matériaux).

Les toitures des bâtiments annexes seront de couleur sombre.

Les volumes secondaires pourront être traités en toiture-terrasse sous réserve d'une harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures-terrasse peuvent être végétalisées.

3. Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Dans tous les cas, l'emploi de résineux est interdit.

Seules les clôtures à claire-voie ne dépassant pas 2 mètres de haut, et/ou les clôtures végétales sont autorisées.

Dans le cas de constructions mitoyennes, il sera de plus autorisé des clôtures opaques d'une hauteur maximum de 2 mètres en prenant appui sur la construction et d'une longueur de 10 mètres maximum. L'usage à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un enduit (parpaing...) est interdit.

4. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

5. Constructions, espaces, haies, talus, boisement repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sur le Plan de zonage du PLU.

- Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.
- Les bâtiments patrimoniaux sont à conserver ou à restaurer.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine du bâtiment. Ces travaux devront se faire en harmonie avec le caractère urbain environnant et tenir compte notamment des implantations, gabarits, couvertures, rythmes et compositions des ouvertures, matériaux et teintes...

Toutefois, afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire. En particulier, dans le cas de toiture en pente, les panneaux devront être encastrés dans la toiture (une surépaisseur de 3 cm maximum est autorisée).

- Les haies et boisements existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.
- Il est rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et, le cas échéant, d'un permis de démolir.

Article A 12 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le nombre maximum de places de stationnement est fixé à 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher*.

Article A 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dans le secteur Ah, il devra être aménagé un minimum de 30% de l'unité foncière en espaces non imperméabilisés*.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article A 14 Possibilités maximales d'occupation du sol**1. Dans le secteur Ah :**

- La surface de plancher* totale sera inférieure ou égale à 250 m².

2. Dans le secteur Aa :

- La surface de plancher* d'un logement de fonction ne devra pas dépasser 250 m².
- La surface de plancher* des constructions d'une loge de gardiennage ne devra pas dépasser 30 m².

Section IV - Dispositions relatives à l'environnement et aux communications électroniques

Article A 15 Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article A 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE N

ZONE N

Caractère de la zone :

La zone **N** est une zone à vocation naturelle et forestière.

Au sein de la zone **N**, le secteur **Na** correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de préserver et de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique ou historique. Précisions que ce secteur n'exclut pas une activité agricole.

En outre, la zone **N** comprend des secteurs spécifiques (**Nh**, **NL** et **Nse**), de faible superficie par rapport au secteur **Na**, dont la vocation est précisée ci-après.

Ainsi, la zone **N** comprend les différents secteurs suivants :

- **Na** (secteurs naturels à préserver et à protéger)
- **Nh** (secteur correspondant aux constructions isolées)
- **NL** (secteurs naturels destinés aux activités de sports et de loisirs nécessitant peu de superstructures d'accompagnement)
- **Nse** (station d'épuration)

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions et utilisations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article N 2.

Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de leur intégration au site :

1. Les affouillements et exhaussements de sols, quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, s'ils sont liés à des travaux de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie ou de régulation des eaux pluviales ainsi que dans le secteur **Na** pour l'élevage piscicole.

2. Dans le secteur Na, la construction de bâtiments nécessaire à la sylviculture.
3. Dans le secteur Na, l'utilisation du sol liée à l'activité agricole.
4. Dans le secteur Nh : l'aménagement, la restauration et le changement de destination en habitation ou gîte, des constructions existantes suivantes :
 - celles dont les murs extérieurs sont en pierre ou pisé sur 75 % minimum de leur surface,
 - celles constituant déjà une habitation,sous réserve de la préservation du caractère architectural originel (volumétries, ouvertures, proportions entre les vides et les pleins, matériaux,...).
5. Dans le secteur Nh : les extensions des bâtiments existants, sous réserve du respect de l'ensemble des points suivants :
 - la préservation du caractère architectural originel, avec ou sans changement de destination,
 - que l'emprise au sol* du bâtiment sur la propriété avant agrandissement soit supérieure à 40 m² (ce point ne concerne pas les constructions annexes*),
 - que les murs extérieurs d'origine du bâtiment existant soient en pierre ou pisé sur 75 % minimum de leur surface (habillages en pierre ou pisé postérieur à la construction n'entrant pas dans le calcul) ou que le bâtiment constitue déjà une habitation.
6. Dans le secteur Nh : sont autorisées les constructions ou extensions des constructions annexes*, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est située l'habitation principale, sous réserve d'être implantées à une distance inférieure à 30 mètres de l'habitation.
7. Dans le secteur NL :
 - Les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs et de détente, et les constructions et installations directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, vestiaires, les jardins, abris de jardins, kiosques...).
 - Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'elles soient non imperméabilisées.
 - Les parcs d'attractions compatibles avec le milieu naturel (parc animalier...).
 - Les centres équestres (non liés à un élevage).
 - Les aires naturelles de camping et les terrains de camping, ainsi que les bâtiments destinés aux services communs de ces installations.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires aux installations admises dans le secteur.
8. Dans le secteur Nse : les travaux, constructions, installations et équipements techniques nécessaires à la création et au fonctionnement d'une station d'épuration.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Accès et voirie

1. Accès :
 - 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.
 - 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
 - 1.3 L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

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

2.2 Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le règlement sanitaire départemental.

Le rejet des eaux résiduaires liées aux activités peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers (électricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers) :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Les constructions hors saillie traditionnelles*, éléments architecturaux*, se feront en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

2. Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

3. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de l'alignement.
4. Dans le secteur NL : les constructions liées aux jardins familiaux hors saillie traditionnelles*, éléments architecturaux*, peuvent s'implanter à l'alignement ou respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

Article N 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L=0$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).
2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la limite de propriété.
3. Dans le secteur NL : les constructions liées aux jardins familiaux peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

1. Dans le secteur Nh :
 - L'emprise au sol* des extensions d'une construction (non comptée l'emprise au sol* des extensions des constructions annexes*) ne devra pas dépasser 50 m² compté à la date d'approbation du PLU sous réserve :
 - o que la surface de plancher* totale obtenue après agrandissement soit inférieure à deux fois la surface de plancher* existante
 - o et que la surface de plancher* totale du projet après agrandissement soit inférieure ou égale à 250 m².
 - L'emprise au sol* des abris de jardin liés à une habitation est limitée à 12 m².
 - L'emprise au sol* des bâtiments annexes* (abris de jardin inclus) liés à une habitation est limitée à 50 m².
2. Dans les autres secteurs :
 - L'emprise au sol* est limitée à 80% du terrain.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

1. Dans le secteur Nh :
 - La hauteur des constructions est limitée à la réalisation d'un rez-de-chaussée, plus 1 étage ; les combles peuvent également être aménagés dans la limite d'un niveau.
 - La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres maximum au faîtage et à l'acrotère.
 - La hauteur des autres bâtiments annexes est limitée à 6 mètres maximum au faîtage et 4 mètres à l'acrotère.

2. Dans les autres secteurs :

- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres maximum au faîtage et à l'acrotère.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**1. Règles générales**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Traitement des façades dans le secteur Nh :

Les habillages des murs pignons et façades en pierre naturelle apparente sont interdits.

2. Toitures (dans le secteur Nh)

Les toitures des volumes principaux des bâtiments à caractère patrimonial* doivent être préservées (pente, matériaux).

Les toitures des bâtiments annexes seront de couleur sombre.

Les volumes secondaires pourront être traités en toiture-terrasse sous réserve d'une harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures-terrasse peuvent être végétalisées.

3. Clôtures (dans le secteur Nh)

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Dans tous les cas, l'emploi de résineux est interdit.

Seules les clôtures à claire-voie ne dépassant pas 2 mètres de haut, et/ou les clôtures végétales sont autorisées.

Dans le cas de constructions mitoyennes, il sera de plus autorisé des clôtures opaques d'une hauteur maximum de 2 mètres en prenant appui sur la construction et d'une longueur de 10 mètres maximum. L'usage à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un enduit (parpaing...) est interdit.

4. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**5. Constructions, espaces, haies, talus, boisement repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme** sur le Plan de zonage du PLU.

- Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.
- Les bâtiments patrimoniaux sont à conserver ou à restaurer.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont autorisés dès lors qu'ils

sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine du bâtiment. Ces travaux devront se faire en harmonie avec le caractère urbain environnant et tenir compte notamment des implantations, gabarits, couvertures, rythmes et compositions des ouvertures, matériaux et teintes...

Toutefois, afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire. En particulier, dans le cas de toiture en pente, les panneaux devront être encastrés dans la toiture (une surépaisseur de 3 cm maximum est autorisée).

- Les haies et boisements existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.
- Il est rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et, le cas échéant, d'un permis de démolir.

Article N 12 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le nombre maximum de places de stationnement est fixé à 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher*.

Article N 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dans le secteur Nh, il devra être aménagé un minimum de 30% de l'unité foncière en espaces non imperméabilisés*.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article N 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Dans le secteur Nh, la surface de plancher* totale sera inférieure ou égale à 250 m².

Section IV - Dispositions relatives à l'environnement et aux communications électroniques

Article N 15 Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article N 16 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

TITRE VI

ANNEXES

ANNEXE I

ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, PROTEGER OU CREER

ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

Article EBC 1 Dispositions générales

A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés figurés au Plan de zonage du PLU par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-15 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article EBC 2 Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés (EBC)

1. Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme :

Il ressort de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme que les coupes et abattages d'arbres dans les EBC sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis, et des bois morts,
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L. 111-1 et suivants du Code Forestier,
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code,
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre National de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006 téléchargeable sur le site de la Direction régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de Bretagne).

2. La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice du deuxième alinéa de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après aura été accordé :

« Pour sauvegarder les bois et parcs, et en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs, et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les Départements, les Communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme, peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan d'Occupation des Sols approuvé ou rendu public, comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet, n'a pas de date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé, n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet, a une date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité. »

3. Article L. 130-3 du Code de l'Urbanisme

« Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. »

4. Les possibilités de construction accordées en application de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme sont fixées par décret.

La portion de terrain rendue éventuellement constructible après application de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux règles d'urbanisme de la zone dans laquelle elle se trouve.

5. Nonobstant toutes dispositions réglementaires attribuant compétence à une autre autorité, les décisions intervenant sur les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol dans les espaces boisés classés sont prises par le Maire après avis du préfet.

ANNEXE II

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS PUBLICS

EMPLACEMENTS RESERVES

Article ER 1

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au Plan de zonage du PLU par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés ci-dessous donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes,...) qui en a demandé l'inscription au PLU.

Article ER 2

Les emplacements réservés portés au Plan de zonage du PLU sont soumises aux dispositions des articles L. 123-1-5.8, R. 123-10 (3ème alinéa) et R. 123-11 du Code de l'Urbanisme.

1. La construction y est interdite.
2. Le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.
3. Le propriétaire d'un terrain dont une partie est située dans un emplacement réservé et qui cède gratuitement cette partie à la collectivité, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affecté au terrain cédé gratuitement.

Article ER 3

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu, ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62-933 du 8 Août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières (Loi 67-1253 du 30 Décembre 1967, article 22.1).

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Liaison douce et espace vert	Commune	840
2	Accès, voirie	Commune	500
3	Voirie, accès et création d'un réseau Eaux Pluviales	Commune	280
4	Voirie	Commune	291
5	Liaison douce	Commune	298
6	Voirie - Désenclavement	Commune	195
7	Liaison douce - Voirie	Commune	549
8	Voirie	Commune	940
9	Liaison douce	Commune	235

ANNEXE III

ELEMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE A PROTEGER

ELEMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE A PROTEGER

Extrait du Code de l'Urbanisme :

Article L. 123-1-5

« ... *Le règlement peut...* »

« ... *7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; ... »*

ANNEXE IV

SECTEUR EN ATTENTE D'UN PROJET

SECTEUR EN ATTENTE D'UN PROJET

Extrait du Code de l'Urbanisme :

Article L. 123-2

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ; ... »

ANNEXE V

EXTRAIT DU CODE DU PATRIMOINE

EXTRAIT DU CODE DU PATRIMOINE

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 (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24 405, 35 044 Rennes Cedex, tél. : 02.99.84.59.00).* »

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* ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, 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* ».

Section 1 : Rôle de l'Etat

Article L. 522-1

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Article L. 522-2

Les prescriptions de l'Etat concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive sont motivées. Les prescriptions de diagnostic sont délivrées dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier. Ce délai est porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à une étude d'impact en application du code de l'environnement. Les prescriptions de fouilles sont délivrées dans un délai de trois mois à compter de la réception du rapport de diagnostic. En l'absence de prescriptions dans les délais, l'Etat est réputé avoir renoncé à édicter celles-ci.

Article L. 522-3

Les prescriptions de l'Etat peuvent s'appliquer à des opérations non soumises à la redevance prévue à l'article L. 524-2.

Lorsque l'intérêt des vestiges impose leur conservation, l'autorité administrative notifie au propriétaire une instance de classement de tout ou partie du terrain dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux monuments historiques.

Article L. 522-4

Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.

Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.

Article L. 522-5

Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Article L. 522-6

Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de la carte archéologique nationale et peuvent les communiquer à toute personne qui en fait la demande. Un décret détermine les conditions de communication de ces extraits ainsi que les modalités de communication de la carte archéologique par l'Etat, sous réserve des exigences liées à la préservation du patrimoine archéologique, à toute personne qui en fait la demande.

Section 3 : Découvertes fortuites**Article L. 531-14**

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Article L. 531-15

Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat, dans les conditions prévues au présent chapitre.

A titre provisoire, l'autorité administrative peut ordonner la suspension des recherches pour une durée de six mois à compter du jour de la notification.

Pendant ce temps, les terrains où les découvertes ont été faites sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

Article L. 531-16

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites fortuitement. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément à la législation sur les monuments historiques.

Les découvertes de caractère mobilier faites fortuitement sont confiées à l'Etat pendant le délai nécessaire à leur étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, leur propriété demeure réglée par l'article 716 du code civil. Toutefois, l'Etat peut revendiquer ces découvertes moyennant une indemnité fixée à l'amiable ou à dire d'experts. Le montant de l'indemnité est réparti entre l'inventeur et le propriétaire, suivant les règles du droit commun, les frais d'expertise étant imputés sur elle.

Dans un délai de deux mois à compter de la fixation de la valeur de l'objet, l'Etat peut renoncer à l'achat. Il reste tenu, en ce cas, des frais d'expertise.

ANNEXE VI

ETUDE CHROMATIQUE ET DEFINITION DES PERCEMENTS POUR LE CENTRE BOURG DE PLELAN-LE-GRAND

ETUDE CHROMATIQUE ET DEFINITION DES PERCEMENTS POUR LE CENTRE BOURG DE PLELAN-LE-GRAND

Voir document ci-après.

ANNEXE VII

CARTE DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

CARTE DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Voir carte ci-après.