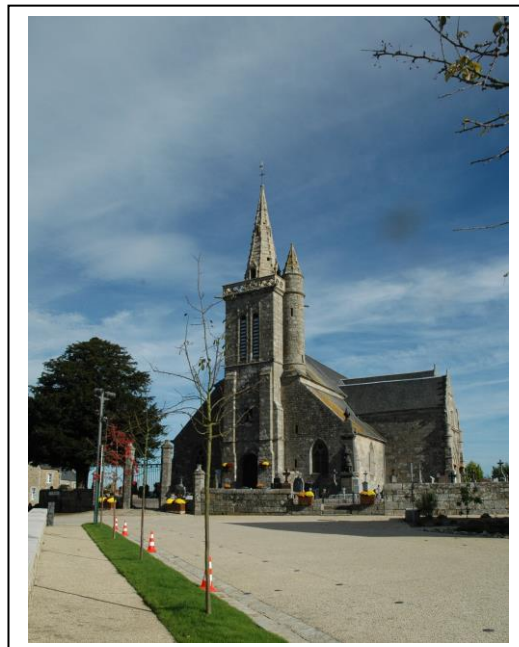


Commune de PLUZUNET

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



3.2- Règlement

Partie écrite

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. "
(article L.110 du Code de l'Urbanisme).

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 27 juin 2008

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 09 juillet 2013

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 24 octobre 2014

PLU rendu exécutoire le :



Bernard LEOPOLD - Architecte D.P.L.G, U de M. et Urbaniste
15, place des Otages - 29600 MORLAIX
Tél : 02.98.63.56.50 - Fax : 02.98.88.79.93
leopold.archi@wanadoo.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone UA

CHAPITRE II : Règlement applicable à la zone UC

CHAPITRE III : Règlement applicable à la zone UE

CHAPITRE IV : Règlement applicable à la zone UYv

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone N

INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.

L'organisation du règlement de chaque zone présente quatorze articles :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 8 : Emprise au sol des constructions
- Article 9 : Hauteur maximale des constructions
- Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 11 : Obligations de réaliser des aires de stationnement
- Article 12 : Obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs
Plantations
- Article 13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances et environnementales
- Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

COMMUNE DE PLUZUNET
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PLUZUNET.

Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles [R.111-2 à R.111-24] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

2. Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- la loi sur l'eau
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R.111-40 du Code de l'Urbanisme ;
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

* Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 qui sont dispensées de toute formalité et des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

* Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

* Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (Articles L.130-1, L.142-11, R.130-1, R.421-3-1 du Code de l'Urbanisme).

* Les défrichements sont soumis à autorisation (Article L.311-1 du Code Forestier et suivants).

* Les lotissements (Articles L.442-1 à L.442-14, R.442-1 à R.442-25 du Code de l'Urbanisme).

* Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

* Le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois est soumis à déclaration préalable (Art.R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

* Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs soumis à permis d'aménager (Article L.443-1 du Code de l'Urbanisme).

* Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n° 79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).

3. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique :

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles 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 24405 - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 02.99.84.59.00).

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

Code du patrimoine Livre V – Archéologie – notamment ses titres II et III

- Article L.522-4 du Code du Patrimoine

« 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 du Code du Patrimoine

« 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.531-14 du Code du Patrimoine

« 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 ».

Décret n° 2004-490 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

Article 1 : "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".

Article 4 : « Entrent dans le champ de l'article 1er :

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article 5 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;

b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;

c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;

d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code.

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

4° Les travaux énumérés ci-après :

a) Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

- b) Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- c) Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- d) Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,5 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article 5.

Les travaux mentionnés aux cinq alinéas précédents doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région.

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Article 7 : « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés à l'article 4 ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier article de l'article 6 peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Code de l'urbanisme

Article L.121-1 du Code de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables »
- (...)

Article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme

« 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 ».

Article R 111 4 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Code Pénal

Article L.322-3-1 : « 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 ».

- La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur : 1° Un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine ou un document d'archives privées classé en application des dispositions du même code ; 2° Une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ; 3° Un bien culturel qui relève du domaine public mobilier ou qui est exposé, conservé ou déposé, même de façon temporaire, soit dans un musée de France, une bibliothèque, une médiathèque ou un service d'archives, soit dans un lieu dépendant d'une personne publique ou d'une personne privée assurant une mission d'intérêt général, soit dans un édifice affecté au culte. Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3. Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré (code pénal article L.322-3-1).

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont divisées en secteurs.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-14 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme.

1) Les zones urbaines dites "zones U"

Ces zones correspondent :

- au centre urbain traditionnel, dit..... **UA**
- aux secteurs d'habitat de type individuel, isolé ou groupé, dits..... **UC**
- aux secteurs destinés aux équipements d'intérêt général, dits..... **UE**
- à la zone d'activités de valorisation énergétique, dite..... **UYv**

Aux zones urbaines U, s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

2) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions 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**.

La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Ces zones comportent un secteur :

- à vocation de future zone UC..... **AUc**
- à vocation de future zone UYv..... **AUYv**

Aux zones à urbaniser s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

3) Les zones agricoles dites "zones A"

Ce sont les zones de richesses naturelles (agricoles).

Elles sont constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, dites zones..... **A**

Ces zones comportent des sous-secteurs :

- destinés aux espaces agricoles inconstructibles autour du bourg, dit **Aa**
- destinés aux constructions non agricoles au sein de l'espace rural, dits..... **AH**
- destinés aux constructions non agricoles au sein de l'espace rural et concernés par les zones sensibles et complémentaires du périmètre des captages d'eau potable de Lestrez et Keriell dits.. **AHp**
- destinés aux serres agricoles et horticoles valorisant l'énergie produite par l'usine de traitement des déchets de Kergouanton, dits..... **Av**
- relatifs aux zones sensibles et complémentaires du périmètre de protection des captages d'eau potable de Lestrez et Keriell dits..... **Ap**

Aux zones agricoles A s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

4) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Elles correspondent aux :

- zones naturelles et forestières, dites.....**N**

Ces zones comportent des sous secteurs :

- destinés aux installations d'assainissement des eaux usées, dits.....**NE**

- relatifs aux zones sensibles et complémentaires du périmètre de protection des captages d'eau potable de Lestrez et Keriel dits.....**Np**

Aux zones naturelles N s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un PLAN LOCAL D'URBANISME ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 - DEFINITIONS

ALIGNEMENT

Limite séparative entre une voie relevant du domaine public routier et les terrains privés, quelle que soit la régularité de son tracé.

En urbanisme, l'alignement est la règle qui prescrit d'édifier les nouvelles constructions au droit de cette limite afin que les façades jointives assurent une forme simple aux îlots bâtis (construction à l'alignement).

ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres dans le présent PLU, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que garages, remises, abris de jardins...

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la superficie du terrain constructible, il donne la surface de plancher susceptible d'être bâtie sur le terrain.

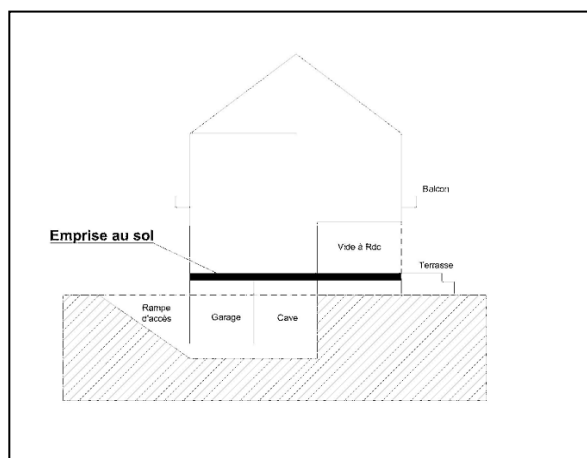
CORPS DE BATIMENT

Partie de bâtiment constituant un volume distinguable.

Le corps principal d'un bâtiment comporte la porte d'entrée principale.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain constructible prise pour référence (voir schéma ci-après).



PIGNON

Façade latérale d'un bâtiment ou d'une construction.

SURFACE DE PLANCHER

Sommes des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- 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,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiment 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,
- 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,
- 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.

UNITE FONCIERE

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE OU VOIRIE PUBLIQUE OU PRIVEE

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes, c'est-à-dire chaussées et trottoirs.

Article 6 - ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le document graphique du règlement du PLU par une trame pouvant concerner différents types de zone.

Les zones humides inventoriées au plan de zonage doivent être préservées.

Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide sont interdits :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - les comblements, affouillements, exhaussements et dépôts divers,
 - la création de plans d'eau,
 - les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains ainsi que les boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE, sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité ou aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

Article 7 - BOCAGE

Les éléments bocagers (haies, talus et petits boisements) sont repérés sur le document graphique du règlement du PLU au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Toute destruction définitive d'élément bocager est soumise à déclaration préalable de travaux.

L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par replantation).

Cette déclaration sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et maintenir la biodiversité comme présenté dans l'état initial de l'environnement et conformément aux orientations prises dans le PADD.

Dans le cas d'une non-opposition à la déclaration préalable, des mesures compensatoires seront exigées.

Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètres) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus).

Article 8 – Périmètre de protection des captages d'eau potable de Lestreuz et Keriell

L'arrêté préfectoral du 24 décembre 2009 déclare d'utilité publique la mise en place des périmètres de protection réglementaires des prises d'eau de Lestreuz pour le compte du syndicat des Traouïero et de Keriell pour le compte de la commune de Lannion, sur le Léguer et définit les règles relatives à ces périmètres.

Les zones sensibles et complémentaires du périmètre de protection de ces captages sont incluses dans les sous-secteurs Ap, Np et AHp du document graphique du règlement du PLU. Les règles définies dans l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2009, figurant dans la partie 5-1 du PLU (Annexes – Servitudes d'utilité publique) devront être respectées dans ces sous-secteurs.

Dans ces sous-secteurs, le choix du mode de rejet de l'assainissement non collectif devra tenir compte des enjeux sanitaires concernant l'aval du Léguer (alimentation en eau potable et loisirs). Une infiltration maximale des eaux usées traitées devra être recherchée, aucun rejet dans le réseau hydraulique superficiel ne devant être accepté.

Article 9 – Risque sismique

Dans les zones de sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (l'article R563-5 du code de l'environnement).

Article 10 – Classement sonore

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés à l'article 2 de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la commune de Pluzunet du 13 mars 2003, figurant aux Annexes (5.3) du présent P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, conformément aux dispositions de code de la construction et de l'habitation et des articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

COMMUNE DE PLUZUNET

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONES U

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UA** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre bourg de la commune de PLUZUNET, caractérisé par une urbanisation dense, où les constructions sont édifiées en règle générale, en ordre continu le long des voies ou places publiques.

Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.
2. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et les activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Le stationnement isolé de caravanes quel qu'en soit la durée.
4. Les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
5. L'ouverture de toute mine ou carrière.
6. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
7. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, casses automobiles.
8. Le changement de destination des locaux commerciaux.
9. Le changement de destination des établissements de restauration sauf pour un usage commercial.
10. Les parcs photovoltaïques au sol. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture.

Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :**

1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'hôtellerie, d'artisanat, d'équipement collectif, de bureaux et de services.
2. Les annexes liées aux constructions existantes sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les annexes détachées de la construction principale d'une superficie inférieure ou égale à 50 m² liées aux constructions existantes sous réserve d'une intégration satisfaisante.
4. Les aires et équipements de sports, de jeux et de parc de stationnement sous réserve d'une intégration satisfaisante.
5. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation.
6. L'hivernage de caravanes et des bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
8. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément paysager identifié par le PLU en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par plantation).

Article UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
4. Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux sur la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Article UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, ainsi qu'aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Assainissement des eaux usées

L'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet devra être créée.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol,...).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4. Ordures ménagères

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

Article UA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense.
2. Le corps principal du bâtiment devra être implanté :
 - soit à l'alignement existant ou futur des voies ou places publiques ou privées, par le pignon ou par la façade principale,
 - soit suivant le même recul que les constructions voisines existantes.
3. Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :
 - pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...),
 - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
 - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction,
 - pour la réalisation d'équipements publics.
4. En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera l'alignement sur au moins une voie.
5. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, la règle du UA6-2 ne concerne que la première construction ou rangée de constructions. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction doit obligatoirement joindre au moins une limite séparative.
2. Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :
 - pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
 - pour les extensions des constructions existantes, non implantées en mitoyenneté,
 - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction,
 - pour la réalisation d'équipements publics.

Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UA8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UA9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou de remblais, ne doit pas excéder :

zone	Toiture traditionnelle (2 pentes - angle > 40°)	Toiture traditionnelle (2 pentes - angle > 40°)	Toiture terrasse
	égout	faîtage	acrotère
UA	9,00 m	12,00 m	6,00 m

2. Pour les bâtiments existants et ceux se raccordant à des bâtiments existants, lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, antennes, candélabres, ...

Article UA10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

1. Toitures :

Les toitures pour les constructions d'habitation de type traditionnel devront respecter la typologie locale : deux pentes de toiture symétriques présentant un angle supérieur à 40°.

Les toitures terrasse sont autorisées pour la réalisation d'équipements publics et si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages bois...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Clôtures :

En cas de reconstruction des murs pré-existants, leur hauteur devra être maintenue.

Nouvelles clôtures en limite des voies ou places, publiques ou privées :

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 1,50 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou en parement imitant la pierre ;
- 1,50 mètre lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie ;
- 1,50 mètre lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ;
- 1,50 mètre lorsqu'elles sont constituées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage.

Les autres types de clôture ne sont pas autorisés.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit. Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

Nouvelles clôtures en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.

4. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques liées à des équipements publics.
5. Les annexes et annexes détachées de la construction principale réalisées en matériaux de fortune sont interdites.
6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

Article UA11 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

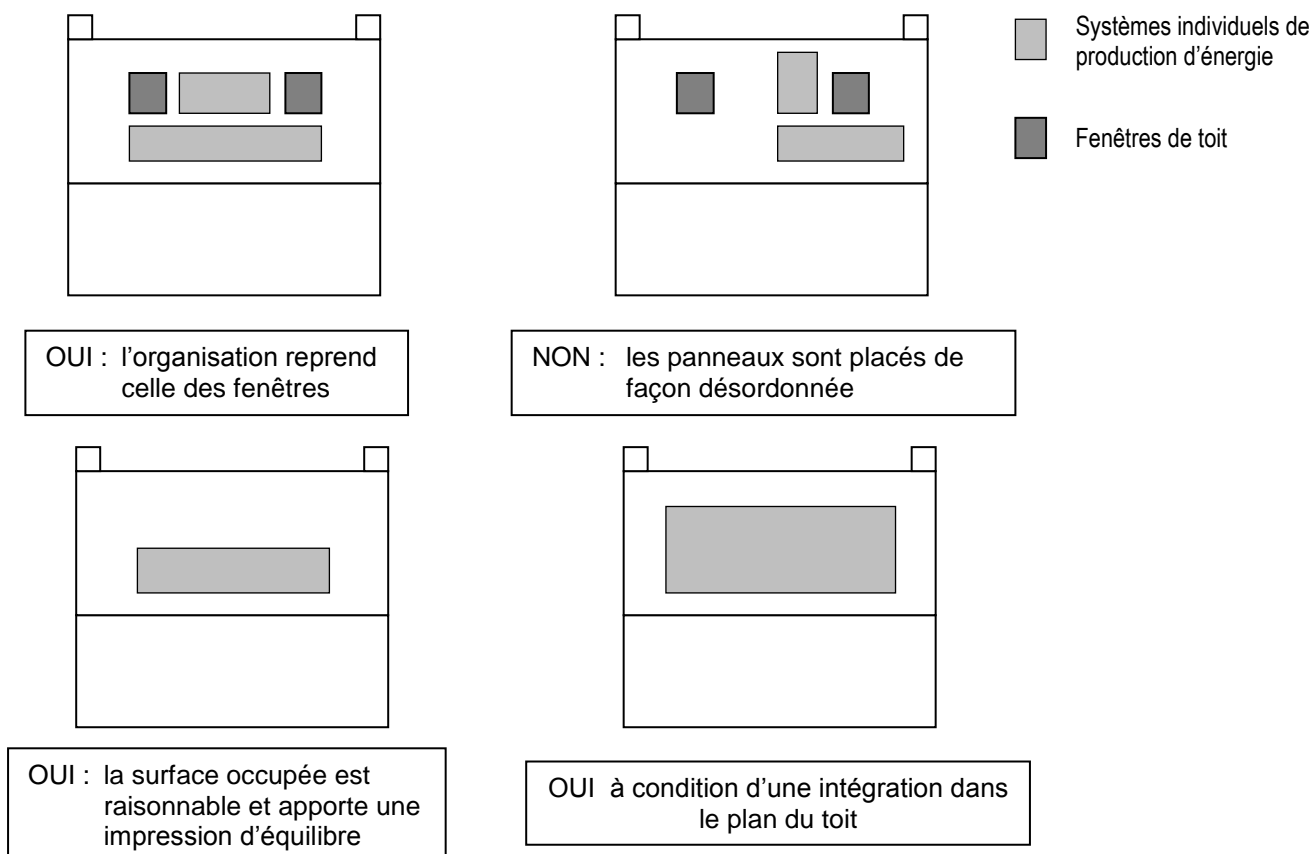
Article UA12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Pour les plantations, une liste des espèces recommandées et à éviter figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.
2. Les haies mono-spécifiques sont interdites. Il sera préféré des haies associant plusieurs essences.
3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est préconisé que les cours et les voies d'accès soient revêtues de matériaux perméables.

Article UA13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture :

- a- Pour une bonne intégration des systèmes de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou équipements thermiques), leurs implantations sur les toitures présentant une pente devront respecter les règles suivantes :



- b- Sur les toitures terrasses, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être implantés en retrait de l'acrotère de façon à ne pas être visibles depuis le sol.
- c- Les panneaux peuvent également s'inscrire dans la construction en étant apposés sur un élément existant ou à créer : marquise, pergola, auvent, véranda,...
2. Les systèmes de production d'énergie éolienne individuels ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ils devront être implantés de façon à ne pas créer de gêne pour le voisinage. Aussi une distance d'implantation de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives devra être respectée.

Article UA14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Quand le réseau existe, les constructions doivent s'y raccorder.

En l'absence de réseau existant, les fourreaux nécessaires à un raccordement ultérieur devront être prévus lors de chaque construction d'habitation ou d'équipement commercial.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UC** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé lié au développement urbain du bourg de PLUZUNET. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Article UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UC2, sont interdites et plus particulièrement :

1. La création d'installations agricoles.
2. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Le stationnement isolé de caravanes.
4. Les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs (sauf cas prévu à l'article UC2.7).
5. L'ouverture de toute mine ou carrière.
6. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
7. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, casses d'automobiles.
8. Les annexes détachées de la construction principale d'une superficie supérieure à 50 m², hors bâtiments professionnels.
9. Les commerces de détails dont la surface de vente est inférieure à 200 m² et dont l'activité ne génère pas de difficultés particulières liées aux conditions de livraison et d'encombrement des produits vendus.
La liste des commerces de détails concernés figure en annexe n°2 du présent règlement.
10. Les parcs photovoltaïques au sol. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture.

Article UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, d'artisanat n'apportant pas de nuisances, d'équipement collectif, de bureaux, de services et de parc de stationnement de véhicules, sous réserve d'une intégration satisfaisante.
2. Les commerces de détails dont la surface de vente est supérieure à 200 m².
3. Les commerces de détails dont la surface de vente est inférieure à 200 m² et dont l'activité génère des difficultés particulières liées aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus.
4. Les annexes liées aux constructions existantes sous réserve d'une intégration satisfaisante.
5. Les annexes détachées de la construction principale d'une superficie inférieure ou égale à 50 m² liées aux constructions existantes sous réserve d'une intégration satisfaisante. Les bâtiments professionnels pourront présenter une superficie plus importante.
6. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation.
7. L'hivernage de caravanes ou de bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.

8. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
9. Les habitations légères de loisirs pendant la réalisation des travaux d'une construction autorisée dans la zone et sur la parcelle où est autorisée cette construction.

B- Afin de favoriser l'utilisation optimale des terrains classés constructibles, les mesures suivantes, de densification des terrains destinés à l'habitat, sont imposées :

1. Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m², et dans le cas où l'ensemble des constructions existantes projetées, totalise une emprise au sol n'excédant pas 15 % de la superficie du terrain constructible, et où la configuration du terrain le permet (relief notamment), l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.
2. Ainsi, afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) dont l'emprise au sol ne porte pas la densité de la parcelle au-delà du seuil de 15 %, doit ménager, sauf impératif technique lié notamment au relief :
 - une possibilité de création d'accès indépendant,
 - la possibilité de construction(s) principale(s) ultérieure(s) sur le même terrain avec ou sans division foncière.

C- Concernant les éléments paysagers identifiés en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

1. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément paysager identifié par le PLU en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
2. L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par plantation).

Article UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
3. Les projets comportant plusieurs constructions devront éviter les dessertes en impasse. Au-delà de 6 constructions, une aire de retournement pourra être créée.
4. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs

configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux sur la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Article UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, ainsi qu'aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Assainissement des eaux usées

L'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur à condition de ne présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement (s'il existe) ou de création d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis pourra être refusé.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol,...).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4. Ordures ménagères

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

Article UC5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Voies départementales :

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, dont la largeur est de 15 m le long des RD 30, 31, 32, 33, 74 et 93.

Toutefois, 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 ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

2. Autres voies :

- a. Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit à 1,50 m minimum de l'emprise de la voie publique ou privée.
- b. Lors de l'implantation de la construction, la règle de possibilité de densification des terrains destinés à l'habitat inscrite à l'article UC2B ci-dessus devra être respectée.
- c. En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera la règle de l'article UC6-2a sur au moins une voie.

Article UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Article UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UC8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UC9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou de remblais, ne doit pas excéder :

zone	égout	Faîtage Toiture traditionnelle - (pente > 40° - 2 pentes)	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures
UC	6,00 m	9,00 m	3,00 m et 6,00 m si cela ne concerne pas la totalité de la toiture
Annexes	3,50 m	4,50 m	3,50 m

2. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, antennes, candélabres, ...

Article UC10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Clôtures :

En cas de reconstruction des murs pré-existants, leur hauteur devra être maintenue.

Le maintien des talus existants devra être privilégié.

La création de haies ou talus plantés non bâchés sera privilégiée. Elle respectera la liste des espèces recommandées et à éviter détaillée en annexe.

Nouvelles clôtures en limite des voies ou places, publiques ou privées :

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 1,50 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou en parement imitant la pierre ;
- 1,50 mètre lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie ;
- 1,50 mètre lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ;
- 1,50 mètre lorsqu'elles sont constituées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

Nouvelles clôtures en limites séparatives :

Les clôtures sont autorisées en limite séparative.

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 mètre du terrain naturel.

4. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, ...).
5. Les annexes et annexes détachées de la construction principale réalisées en matériaux de fortune sont interdites.
6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

Article UC11 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur le terrain d'assiette de la construction.

Article UC12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Pour les plantations, une liste des espèces recommandées et à éviter figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.
2. Les haies mono-spécifiques sont interdites. Il sera préféré des haies associant plusieurs essences.
3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est préconisé que les cours et les voies d'accès soient revêtues de matériaux perméables.
4. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
5. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
Tout arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire

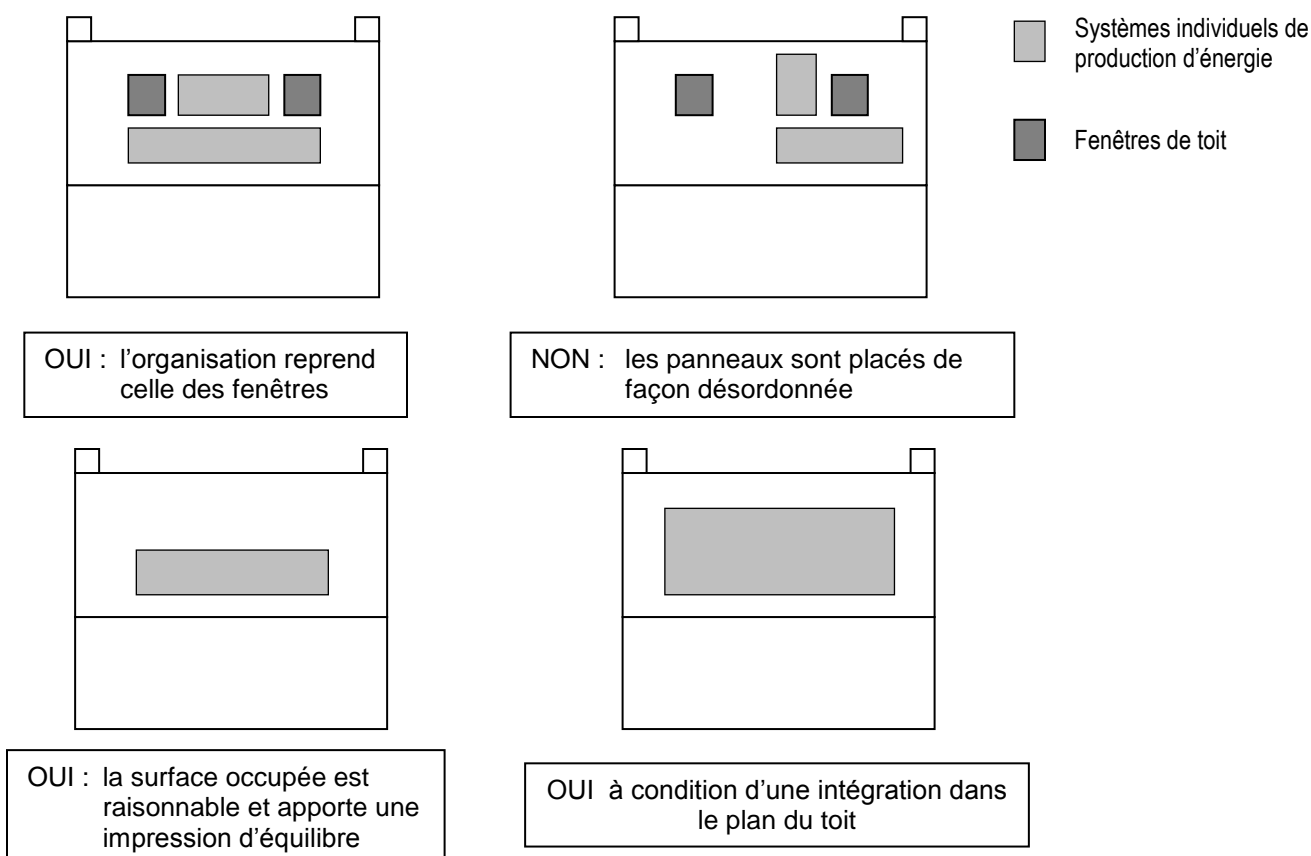
permet une régénération de la haie (naturelle ou par plantation).

Les talus pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales, ...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Article UC13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture :

- a- Pour une bonne intégration des systèmes de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou équipements thermiques), leurs implantations sur les toitures présentant une pente devront respecter les règles suivantes :



- b- Sur les toitures terrasses, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être implantés en retrait de l'acrotère de façon à ne pas être visibles depuis le sol.
- c- Les panneaux peuvent également s'inscrire dans la construction en étant apposés sur un élément existant ou à créer : marquise, pergola, auvent, véranda,...

2. Les systèmes de production d'énergie éolienne individuels ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ils devront être implantés de façon à ne pas créer de gêne pour le voisinage.

Aussi une distance d'implantation de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives devra être respectée.

Article UC14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Quand le réseau existe, les constructions doivent s'y raccorder.

En l'absence de réseau, les fourreaux nécessaires à un raccordement ultérieur devront être prévus lors de chaque construction d'habitation ou d'équipement commercial.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UE** est une zone urbaine destinée à la création, l'extension, la densification de constructions d'équipements et d'aménagements liés aux activités d'intérêt général, notamment d'ordre administratif, éducatif, sportif, sanitaire, culturel et culturel.

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

Article UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UE2 sont interdites.

Les parcs photovoltaïques au sol sont interdits. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture.

Article UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. Les bâtiments et équipements publics, ou utilisés par des services publics.
2. Les constructions affectées à des activités d'intérêt général, notamment d'ordre administratif, éducatif, sportif, culturel, cultuel et sanitaire.
3. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément paysager identifié par le PLU en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par plantation).

Article UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
4. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux sur la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Article UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, ainsi qu'aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Assainissement des eaux usées

L'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet devra être créée.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales des aires de stationnement seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol,...).

Les eaux pluviales des toitures devront être récupérées.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4. Ordures ménagères

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

Article UE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A - Règle générale

1. Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de 3 mètres minimum de l'emprise ou de l'alignement futur des voies ou places publiques ou privées.
2. En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera la règle de l'article UC6-1 sur au moins une voie.

B - Règles particulières

L'implantation des constructions entre 0 et 3 mètres, pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre urbanistique, architectural ou technique, notamment :

- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux d'assainissement, électriques, téléphoniques, d'eau potable ou d'accès de véhicules à la parcelle,
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle de l'article UE6A,
- pour les annexes aux constructions existantes,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.

Article UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UE8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UE9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A - Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

Secteur	Acrotère	TOITURES A 2 PENTES Égout	Faîtage
UE	9,00 m	9,00 m	12,00 m

B - Règles particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, cage d'ascenseur ainsi qu'aux ouvrages techniques tels que poteaux, antennes, candélabres, ...
2. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article UE10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les annexes et annexes détachées de la construction principale réalisées en matériaux de fortune sont interdites.
4. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article UE11 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

La création de nouveaux stationnements devra utiliser des matériaux perméables ou prévoir la mise en place d'un dispositif permettant l'infiltration des eaux.

Article UE12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux d'essence locale en nombre suffisant, de façon à garantir le bon aspect des lieux. Une liste des espèces recommandées et à éviter figure en annexe.
2. Les haies mono-spécifiques sont interdites. Il sera préféré des haies associant plusieurs essences.
3. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
4. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
 Tout arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
 L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par plantation).
 Les talus pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales, ...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Article UE13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UE14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UYv

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE UYv

La zone **UYv** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère industriel, artisanal et commercial valorisant l'énergie produite par les installations du SMITRED, ainsi que les activités compatibles avec ceux-ci et dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Elle correspond à la zone d'activité intercommunale de valorisation énergétique de KERGOANTON.

Article UYv1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UYv2 et notamment :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UYv2.
2. Les dépôts sauvages de ferraille et de carcasses de véhicules.
3. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
4. Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée sur les propriétés non bâties.
5. Les exhaussements et affouillements liés aux constructions et qui n'auraient pas été explicitement prévus dans un permis de construire accordé.
6. Les constructions légères réalisées avec des moyens de fortunes.
7. Les commerces de détails dont la surface de vente est inférieure à 200 m² et dont l'activité ne génère pas de difficultés particulières liées aux conditions de livraison et d'encombrement des produits vendus.
La liste des commerces de détails concernés figure en annexe n°2 du présent règlement.
8. Les parcs photovoltaïques au sol. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture.

Article UYv2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone :

1. Les constructions valorisant l'énergie produite par les installations du SMITRED, à usage :
 - industriel,
 - artisanal,
 - de commerce de détail dont la surface de vente est supérieure à 200 m² et inférieure à 3 500 m²,
 - de commerce de détail dont la surface de vente est inférieure à 200 m² à condition que l'activité génère des difficultés particulières liées aux conditions de livraison et d'encombrement des produits vendus,
 - d'équipement collectif,
 - d'entrepôt,
 - d'horticulture (serres).
2. Les constructions à usage de stationnement de véhicules.
3. Les lotissements à vocation d'activités.
4. Les installations classées valorisant l'énergie produite par les installations du SMITRED.
5. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
Chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul logement.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément paysager identifié par le PLU en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par plantation).

Article UYv3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux sur la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.
5. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux sur la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Article UYv4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, ainsi qu'aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Assainissement des eaux usées

L'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur à condition de ne présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

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

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement (s'il existe), ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis pourra être refusé.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales des aires de stationnement seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol,...).

Les eaux pluviales des toitures devront être soit récupérées soit infiltrées en fonction de la perméabilité du sous-sol.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4. Ordures ménagères

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

Article UYv5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A. Voies départementales

1. En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, dont la largeur est de 15 m le long de la RD 93.
2. Toutefois, 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 ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

B. Autres voies

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des voies ou places publiques est de 5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Article UYv6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A - Règle générale

Les constructions devront être implantées à 0 ou 4 mètres minimum des limites séparatives des lots.

B - Règles particulières

1. Une implantation particulière pourra être admise :
 - pour la modification ou l'extension d'importance limitée de constructions existantes,
 - pour la préservation de la végétation ou de talus existants,
 - pour la construction d'immeubles groupés ou en lotissements,
 - pour des raisons topographiques, de configuration de parcelle ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
 - pour des raisons techniques d'existence de réseaux souterrains liés à des servitudes de droit public ou privé.
2. Les constructions abritant les installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables dans le cadre de la réglementation générale.

Article UYv7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UYv8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UYv9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UYv10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations devront présenter une architecture soignée, simple et une bonne intégration dans le paysage. Une cohérence architecturale devra être recherchée entre les nouveaux bâtiments et les bâtiments existants.

1. Publicité :

Il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant à l'établissement exploité sur la parcelle. En aucun cas, les panneaux de publicité ne devront être une gêne pour la circulation.

2. Clôtures :

Sauf raisons techniques l'empêchant, une bande boisée de 10 m de large devra être créée sur les limites extérieures de la zone UYv en contact avec les zones agricoles A et naturelles N.

La liste des espèces utilisables dans les haies bocagères figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.

3. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article UYv11 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article UYv12 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS. PLANTATIONS

1. Sauf raisons techniques l'empêchant, une bande boisée de 10 m de large devra être créée sur les limites extérieures de la zone UYv en contact avec les zones agricoles A et naturelles N.

La liste des espèces utilisables dans les haies bocagères figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.

2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Tout arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par plantation).

Les talus pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales, ...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Article UYv13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UYv14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Quand le réseau existe, les constructions doivent s'y raccorder.

En l'absence de réseau existant, les fourreaux nécessaires à un raccordement ultérieur devront être prévus lors de chaque construction.

COMMUNE DE PLUZUNET

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

A – Généralités (Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

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

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions 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**.

La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

B - Composition de la zone 1AU :

La zone 1AU se compose des secteurs suivants :

- un **secteur 1AUc** qui correspond au développement du secteur UC. Il caractérise le développement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat au sein et en périphérie du bourg de PLUZUNET.
- un **secteur 1AUyv** qui correspond au développement du secteur UYv à KERGOANTON.

C - Composition de la zone 2AU :

La zone 2AU se compose du **secteur 2AUc** qui correspond au développement du secteur UC. Il caractérise le développement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat en périphérie du bourg de PLUZUNET.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

Article AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. **En secteur 1AUc** : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UC.
2. **En secteur 1AUyv** : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UYv.

Article AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Dispositions générales :

1. Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.
2. Les constructions sont autorisées en zone 1AU 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.
3. Concernant les zones 1AUc :
 - 3-1. Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 800 m², et dans le cas où l'ensemble des constructions existantes projetées, totalise une emprise au sol n'excédant pas 15 % de la superficie du terrain, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.
 - 3-1. Ainsi, afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) dont l'emprise au sol ne porte pas la densité de la parcelle au-delà du seuil de 15 %, doit ménager, sauf impératif technique lié notamment au relief :
 - une possibilité de création d'accès indépendant,
 - la possibilité de construction(s) principale(s) ultérieure(s) sur le même terrain avec ou sans division foncière.

B - Admissions en zone AU :

Seront admis en zone AU sous réserve :

- qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile ;
- qu'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L.110 du Code de l'Urbanisme) ;
- qu'ils participent d'un projet global au secteur à urbaniser, justifiant de l'impact paysager, des réseaux à créer, ... (ce projet global devra intégrer l'ensemble du secteur, même si le projet d'urbanisation ne porte que sur une partie du site) ;

1. La construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif,
2. La reconstruction à l'identique sur une même propriété, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
3. Les restaurations et les extensions des constructions existantes.

C - Admissions dans les secteurs 1AU :

1. **En secteur 1AUc**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UC.
2. **En secteur 1AUyv**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UYv.

Article AU3 CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

Il sera recherché un aménagement conforme à la définition du secteur tel qu'affiché dans les orientations d'aménagement et de programmation et les documents graphiques. Néanmoins, des adaptations pourront être réalisées lors de la conception du projet définitif.

1. Les voies de desserte devront présenter une hiérarchisation en rapport avec leur fonction : les impasses et les ruelles ne desservant que quelques lots devront présenter des gabarits moins importants et des traitements moins routiers que les voies principales d'accès à la zone.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au secteur 1AUc.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UYv sont applicables au secteur 1AUyv.
4. **Zone 1AUc de Hent Runevez**
 - Voirie de desserte à créer depuis la route de Cavan ou Hent Runevez pour desservir les parcelles enclavées n°333 et 334.
 - Cheminement piétonnier traversant à créer entre la route de Cavan et la rue Hent Runevez.
5. **Zone 1AUc, Hent Coz Tonquédec**
 Créer depuis la route de Tonquédec une voirie permettant de desservir les parcelles enclavées.
6. **Zone 1AUc rue du 19 mars 1962**
 Créer une voie permettant de desservir l'arrière de la parcelle enclavée, maintenue en zone agricole.
7. **Zone 1AUc en cœur d'îlot au bourg**
 L'accès se fera depuis une voie à créer depuis la rue du 19 mars 1962, sur le terrain communal (services techniques).
8. **Zone 1AUc Hent Ker Illis**
 L'accès se fera depuis la rue de Ker Illis. Une voie desserte pourra être créée pour desservir l'ensemble de la zone.
9. **Zones 1AUyv, à l'Est de l'usine Valorys**
 La voirie de desserte de la zone ne devra comporter qu'un unique accès depuis la RD93. Le chemin dit de Convenant Collin, situé au Sud de la zone, pourra servir de support à un cheminement piétonnier

Article AU4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au secteur 1AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UYv sont applicables au secteur 1AUyv.

Articles AU5 à AU9

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au secteur 1AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UYv sont applicables au secteur 1AUyv.

Article AU10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au secteur 1AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UYv sont applicables au secteur 1AUyv.
3. **Zone 1AUc de Hent Runevez**
 - Obligation de créer un front bâti le long de la RD33 (route de Cavan) : ensemble d'habitations mitoyennes implantées à l'alignement avec un recul de 3 m par rapport au bord de la chaussée.
 - Hangar à détruire au cœur de la zone.
 - Les façades principales des bâtiments à construire devront être orientées vers le Sud.
4. **Zone 1AUc Hent Milin Coz**
Les façades principales des bâtiments à construire devront être orientées vers le Sud.
5. **Zone 1AUc, Hent Coz Tonquédec**
Les façades principales des bâtiments à construire devront être orientées vers le Sud.
6. **Zone 1AUc rue du 19 mars 1962**
Les façades principales des bâtiments à construire devront être orientées vers le Sud.
7. **Zone 1AUc en cœur d'îlot au bourg**
Les façades principales des bâtiments à construire devront être orientées vers le Sud-Est.
8. **Zone 1AUc Hent Ker Illis**
Les façades principales des bâtiments à construire devront être orientées vers le Sud.

Article AU11 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au secteur 1AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UYv sont applicables au secteur 1AUyv.

Article AU12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au secteur 1AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UYv sont applicables au secteur 1AUyv.
3. **Zone 1AUc de Hent Runevez**
Le talus existant au Sud de la zone devra être maintenu.
4. **Zone 1AUc Hent Milin Coz**
Les talus existants devront être maintenus. (hors accès aux constructions).
5. **Zone 1AUc Hent Coz Tonquédec**
Les talus existants devront être maintenus.
6. **Zone 1AUc rue du 19 mars 1962**
Un talus planté devra être créé en limite avec l'espace agricole, au Nord de la zone.
7. **Zone 1AUc, cœur d'îlot au bourg**
Le talus planté le long de la rue Charles Le Goffic devra être maintenu.

8. Zones 1AUyv, à l'Est de l'usine Valorys

- Sauf raisons techniques l'empêchant, une bande boisée de 10 m de large devra être créée sur les limites extérieures de la zone 1AUyv en contact avec les zones agricoles A et naturelles N. La liste des espèces utilisables dans les haies bocagères figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.
- Les talus plantés existant le long de la RD 93 devront être maintenus.
- Les talus plantés bordants le chemin dit de Covenant Collin devront être maintenus.
- Des talus plantés devront être créés le long de la limite de la zone 1AUyv en contact avec la zone agricole.

Article AU13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au secteur 1AUc

Article AU14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au secteur 1AUc

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors de ce qui est autorisé à l'article 2AU2, tout autre aménagement ou construction est interdit.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Lors de cette procédure, le règlement applicable à la zone sera défini.

Sont admises en zone 2AU, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages d'intérêt général.
- La reconstruction, sur la même propriété, des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.
- Les restaurations et les extensions d'importance limitée des constructions existantes dans la zone et compatibles avec l'affectation de celle-ci.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...).
- Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales...).

ARTICLES 2AU3 à 2AU12

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisés à l'article 2AU2.

Article 2UA13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article 2UA14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

COMMUNE DE PLUZUNET

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

DITES ZONES A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE A

Il s'agit de zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte les sous-secteurs :

- **Aa** correspondant à une zone agricole inconstructible aux abords du bourg. Elle permet d'éviter l'implantation d'activités nuisantes à proximité des zones habitées et de préserver des réserves foncières sur le long terme, autour du bourg ;
- **AH** destinés aux constructions de tiers à l'activité agricole implantées en zone rurale ;
- **AHp** destinés aux constructions non agricoles au sein de l'espace rural et concernés par les zones sensibles et complémentaires du périmètre des captages d'eau potable de Lestreuz et Keriell ;
- **Ap** relatifs aux zones sensibles et complémentaires du périmètre de protection des captages d'eau potable de Lestreuz et Keriell ;
- **Av**, destinés aux serres agricoles ou horticoles valorisant l'énergie produite par l'usine de traitement des déchets de Kergouanton.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol non directement liées à l'activité agricole sont interdites.
2. Dans la zone A, les parcs photovoltaïques au sol sont interdits. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture.
3. Dans la zone Aa, sont interdites, les constructions et installations de toute nature, non mentionnées à l'article A2C.
4. Dans la zone AH, sont interdites, les constructions et installations de toute nature, non mentionnées à l'article A2D.
5. Dans la zone Av, sont interdites, les constructions et installations de toute nature, non mentionnées à l'article A2E.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappel :

1. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime de déclaration, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par plantation).

2. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que 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, les drainages (voir point article 6 des dispositions générales).

Les zones humides sont représentées sur le document graphique par une trame pouvant concerner différents type de zone.

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

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangar, garage, abris exclusivement réservés aux logements des animaux,...).
2. Certaines installations (camping à la ferme, aires naturelles de camping...), aménagement et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation.
3. La construction à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée à l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation concerné.
4. La construction de bâtiments annexes aux logements des exploitants à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité du logement des exploitants.

5. La restauration d'un bâtiment, sans changement d'affectation, 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 du bâtiment à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, dans le respect de l'article L.111-3 du code Rural.
6. La reconstruction à l'identique sur une même propriété, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.
7. Les affouillements et exhaussements des sols.
8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles et sous réserve d'une parfaite intégration dans le site (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement, ...).
9. Les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou à la protection contre les incendies.
10. Les aires de stationnement liées à une activité existante
11. Les éoliennes.

C – En secteur Aa, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur installation dans une autre zone, n'est pas possible.
2. Les aires de stationnement présentant un caractère naturel.

D- En secteur AH, sont admises les constructions admises en zone N (point N2B ci-dessous), ainsi que (sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles, et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement) :

Habitations existantes

1. La restauration et l'aménagement dans les volumes existants, sans changement de destination, des habitations existantes.
2. L'extension de 50 m² de surface de plancher des habitations existantes sans création de logement supplémentaire.
3. Les annexes et annexes détachées de la construction principale nécessaires aux habitations existantes sous condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes... dans une limite de 40 m² de surface de plancher.

Bâti de caractère

1. Le changement de destination des constructions existantes d'intérêt architectural et patrimonial dans le respect de l'article L.111-3 du code rural.
2. La restauration et l'aménagement dans les volumes existants, sans changement de destination, des constructions existantes.
3. L'extension de 50 m² de surface de plancher des habitations existantes sans création de logement supplémentaire.
4. Les annexes et annexes détachées de la construction principale nécessaires aux bâtis de caractère existant sous condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes,... dans une limite de 40 m² de surface de plancher.

Bâtiments d'activité

1. L'aménagement et la transformation des établissements artisanaux ou des dépôts existants, dont la création est interdite dans cette zone, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements.
2. L'extension de 50 m² de surface de plancher des établissements artisanaux ou des dépôts existants.

E – En secteur Av, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les serres agricoles ou horticoles valorisant l'énergie produite par l'usine de traitement des déchets de Kergouanton et les équipements nécessaires à leur fonctionnement.
2. Les aires de stationnement.

F – En secteurs AHp et Ap, sont autorisées les installations et constructions autorisées respectivement en zones AH et A, dans le respect de l'arrêté préfectoral du 24/12/2009 (voir dispositions générales - articles 8).

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil. Ces voies doivent présenter une largeur minimale de 4 m.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile, et font l'objet d'une autorisation de voirie.
3. Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur route départementale sont interdits, en dehors des espaces urbanisés.
En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.
Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux sur la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

ARTICLE A4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement des eaux usées

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou agricoles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformément aux règles en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol,...).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4. Ordures ménagères

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

ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A. Voies départementales

1. En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations particulières figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 100 mètres au moins pour la route départementale n° 767 ;
- 15 mètres au moins pour les routes départementales n° 30, 31, 32, 33, 74, 93.

2. Toutefois, 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 ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

B. Autres voies

1. Les constructions devront être implantées à une distance de 5 mètres minimum de l'emprise des voies ou places publiques ou privées.
2. Règles particulières

L'implantation des constructions entre 0 et 5 mètres, pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre urbanistique, architectural ou technique, notamment :

- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines ;
- pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux d'assainissement, électriques, téléphoniques, d'eau potable ou d'accès de véhicules à la parcelle ;
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle ;
- pour les annexes aux constructions existantes, non implantées suivant la règle ;
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.

3. Lorsque des marges de recul sont inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3 m.
2. Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation, ainsi que pour l'extension de constructions existantes implantées différemment de la règle ci-dessus.
3. Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article A8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. La hauteur des **bâtiments d'exploitation** ainsi que celle des ouvrages techniques tels que réservoirs, silos, pylônes, ..., n'est pas réglementée.

3. La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou de remblais, ne doit pas excéder :

zone	égout	Faîtage Toiture traditionnelle - (pente > 40° - 2 pentes)	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures
A et AH	6,00 m	9,00 m	6,50 m
Annexes	3,50 m	4,50 m	3,50 m

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

ARTICLE A10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine, sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

A - Prescriptions générales :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
3. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
4. Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

B - Prescriptions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

1. Les constructions nouvelles s'inspirant du modèle traditionnel, doivent s'harmoniser par leur volume et leurs proportions au paysage local.
C'est pourquoi, les toitures du bâtiment principal devront être à deux versants égaux et de pente supérieure à 40°.
2. Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, d'autres traitements de toiture peuvent être autorisés dans le cas d'une construction de conception architecturale contemporaine, de l'intégration de panneaux solaires,....

C - Clôtures :

Le maintien des talus existants devra être privilégié.

La création de haies ou talus plantés non bâchés sera privilégiée. Elle respectera la liste des espèces recommandées et à éviter détaillée en annexe du présent règlement.

1. Les éventuelles clôtures non végétales doivent répondre à un des types suivants :
 - grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue (voir liste des espèces recommandées et à éviter détaillée en annexe du présent règlement),
 - mur en moellons apparent ou mur bahut enduit, d'une hauteur maximale d'un mètre au-dessus du sol naturel,

Tout autre type de clôtures est interdit.

2. Des prescriptions particulières peuvent être définies afin de dégager la visibilité dans les carrefours.

ARTICLE A11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces recommandées et à éviter détaillée en annexe du présent règlement.

2. Haies et talus repérés sur le document graphique :

Les haies ou talus plantés, repérés en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus dans le souci d'une gestion pérenne.

Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, ils pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essences...).

Pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité agricole, ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les talus plantés en milieu agricole et leurs fossés pourront être modifiés, voire déplacés à condition d'être recomposés, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence, écoulement des eaux...).

La modification d'un talus pourra être autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

L'ensemble de ces modifications devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par plantation).

Article A13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article A14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

COMMUNE DE PLUZUNET

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE N

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

Elles comprennent les **sous-secteurs** :

- **NE**, correspondant aux équipements d'épuration des eaux usées du bourg ;
- **Np**, relatifs aux zones sensibles et complémentaires du périmètre de protection des captages d'eau potable de Lestrez et Keriél.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 ci-après, et notamment :

- Les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article N2.
- Les opérations d'aménagement de toute nature, sauf application de l'article N2.
- Le camping et le caravanning sous quelque forme que ce soit et qu'elle qu'en soit la durée.
- Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-home, quelle qu'en soit la durée.
- Les parcs photovoltaïques au sol. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture.
- Le remblaiement à proximité des cours d'eau et dans les zones humides.
- L'ouverture et l'extension de carrières ainsi que les travaux de recherche minière.
- Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
- Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.

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

A- Rappels

1. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime de déclaration doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par plantation).

2. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que 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, les drainages (voir article 6 des dispositions générales).

Les zones humides sont représentées sur le document graphique par une trame pouvant concerner différents types de zone.

B- En zone N, sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement :

1. Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible.
2. Les aires de stationnement présentant un caractère naturel.
3. La reconstruction, sur la même propriété, des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.
4. La réalisation des réserves d'eau liées à l'usage des exploitations agricoles, ou nécessaires à la protection des populations contre l'incendie en dehors des zones humides.

5. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions ayant fait l'objet d'une autorisation, en dehors des zones humides.
6. Les travaux de recherche minière ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à cette activité sous réserve que l'activité de recherche ne compromette pas la vocation de la zone, en dehors des zones humides.

C- En secteur NE, sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement :

Les constructions et aménagements nécessaires à la mise en place de systèmes d'épuration des eaux usées.

D- Pour les secteurs Np, sont admises les installations et constructions autorisées en zone N (voir N2B ci-dessus) dans l'arrêté préfectoral du 24/12/2009 (voir dispositions générales – article 8.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil. Ces voies doivent présenter une largeur minimale de 4 m.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile, et font l'objet d'une autorisation de voirie.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter une aire de retournement.
4. Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur route départementale sont interdits, en dehors des espaces urbanisés.
En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.
Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux sur la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

ARTICLE N4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement des eaux usées

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformément aux règles en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol,...).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4. Ordures ménagères

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

ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A. Voies départementales

1. En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations particulières figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 100 mètres au moins pour la route départementale n° 767 ;
- 15 mètres au moins pour les routes départementales n° 30, 31, 32, 33, 74, 93.

2. Toutefois, 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 ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisines dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

B. Autres voies

1. Les constructions devront être implantées à une distance de 5 mètres minimum de l'emprise des voies ou places publiques ou privées.

2. Règles particulières

L'implantation des constructions entre 0 et 5 mètres, pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre urbanistique, architectural ou technique, notamment :

- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines ;

- pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux d'assainissement, électriques, téléphoniques, d'eau potable ou d'accès de véhicules à la parcelle ;
 - pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle ;
 - pour les annexes aux constructions existantes, non implantées suivant la règle ;
 - pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.
3. Lorsque des marges de recul sont inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3 m.
2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation, ainsi que pour l'extension des constructions existantes non implantées suivant la règle.
3. Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
4. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article N8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou de remblais, ne doit pas excéder :

zone	égout	Faîtage Toiture traditionnelle - (pente > 40° - 2 pentes)	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures
N	6,00 m	9,00 m	6,50 m
Annexes	3,50 m	4,50 m	3,50 m

3. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

ARTICLE N10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

A- Prescriptions générales :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
3. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
4. Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

B- Prescriptions particulières :

1. Les constructions nouvelles s'inspirant du modèle traditionnel doivent s'harmoniser par leur volume et leurs proportions au paysage local.
2. C'est pourquoi, les toitures du bâtiment principal devront être à deux versants égaux et de pente supérieure à 40°. Les toitures à 4 pentes sont interdites.
Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, d'autres traitements de toiture peuvent être autorisés dans le cas d'une construction de conception architecturale contemporaine, de l'intégration de panneaux solaires,....

C- Clôtures

Le maintien des talus existants devra être privilégié.

La création de haies ou talus plantés non bâchés sera privilégiée. Elle respectera la liste des espèces recommandées et à éviter détaillée en annexe du présent règlement.

1. Les éventuelles clôtures non végétales doivent répondre à un des types suivants :
 - grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue (voir liste des espèces recommandées et à éviter en annexe du présent règlement),
 - mur en moellon apparent ou mur bahut enduit, d'une hauteur maximale d'un mètre au-dessus du sol naturel.

Tout autre type de clôtures est interdit.

2. Des prescriptions particulières peuvent être définies afin de dégager la visibilité dans les carrefours.

ARTICLE N11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces recommandées et à éviter détaillée en annexe du présent règlement.

2. Haies et talus repérés sur le document graphique :

Les haies ou talus, repérés en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus dans le souci d'une gestion pérenne.

Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, ils pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence, ...).

Pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité agricole, ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les talus plantés en milieu agricole et leurs fossés pourront être modifiés, voire déplacés à condition d'être recomposés, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence, écoulement des eaux, ...).

La modification d'un talus pourra être autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

L'ensemble de ces modifications devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par plantation).

Article N13 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article N14 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE 1

Plantes recommandées ou à éviter

A- Zones UA, UC, UE, 1AUc, 2AUc et AH

Liste d'espèces végétales à éviter (car invasives et/ou produisant de grandes quantités de déchets verts)

Nom commun	Nom latin	Observations
Renouées asiatiques	<i>Fallopia japonica</i> , <i>F. x-bohemica</i> , <i>F. sachalinensis</i> , <i>Persicaria wallichii</i>	Invasives
Arbre à papillons	<i>Buddleia davidii</i>	Invasif
Cyprès de Leyland	<i>Cuprocyparis x leylandii</i>	Déchets verts
Chalef à grandes feuilles	<i>Elaeagnus macrophylla</i>	Invasif
Griffes de sorcières	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> , <i>C. edulis</i>	Invasif
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>	Invasif
Laurier-palme	<i>Prunus laurocerasus</i>	Invasif, déchets verts
Séneçon en arbre	<i>Baccharis halimifolia</i>	Invasif
Thuya	Thuja plicata, T. occidentalis, T. orientalis	Déchets verts

Remarques :

Certains hybrides, variétés ou espèces voisines de *Buddleia davidii* sont stériles et donc non invasifs et peuvent être plantés sans provoquer de nuisances (exemples : *Buddleia davidii* 'Blue Chip', *Buddleia x weyeriana*, *Buddleia lochinch*).

Liste non exhaustive d'espèces recommandées pour constituer les limites séparatives

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Arbousier	Arbutus unedo	Insectes butineurs, oiseaux
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>	Insectes butineurs
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Laurier-Tin	<i>Viburnum tinus</i>	Insectes butineurs
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs, petits mammifères
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Oranger du Mexique	<i>Choisya ternata</i>	Insectes butineurs
Cognassier du Japon		Insectes butineurs, oiseaux
Cornus alba		Insectes butineurs, oiseaux
Deutzie rude	<i>Deutzia scabra</i>	Insectes butineurs
	<i>Hortensia paniculata</i>	Insectes butineurs
	<i>Kolwitzia amabilis</i>	
Chèvrefeuille de Tartarie	<i>Lonicera tatarica</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Millepertuis Hidcote		Insectes butineurs
	<i>Physocarpus opulifolius</i>	Insectes butineurs
	Photinia corallina	Insectes butineurs
Seringa parfumé Silberregen		Insectes butineurs
	<i>Rosa glauca</i>	Insectes butineurs, oiseaux

Prescriptions générales :

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Il sera préféré des haies associant plusieurs essences et offrant ainsi habitat et nourriture à un maximum d'espèces animales.

Intégrer dans la haie au moins une espèce utile à la faune : oiseaux, insectes butineurs, petits mammifères...

B- Zones UYv, A, N et AH

Listes d'espèces utilisables dans les haies bocagères

Essences principales

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Mammifères, insectes butineurs
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Mammifères
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Mammifères
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	Mammifères
Merisier	<i>Prunus avium</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	Mammifères
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	Insectes butineurs

Essences associées

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	
Noisetier sauvage	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs
Poirier commun	<i>Pyrus pyraster</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Poirier à feuille en cœur	<i>Pyrus cordata</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Saule osier	<i>Salix alba ssp vitellina</i>	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Troène sauvage	<i>Ligustrum vulgare</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Viome obier	<i>Viburnum opulus</i>	Oiseaux, insectes butineurs

ANNEXE 2

Liste des commerces de détail

Groupes d'activités soumises aux orientations du présent chapitre (Code N.A.F., révision 2)

47.11A	Commerce de détail de produits surgelés.
47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes
47.11E	Magasin multi-commerces
47.19A	Grands magasins
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25Z	Commerce de détail de boisson en magasin spécialisé
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.30Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m ²)
47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m ² et plus)
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes, revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59A	Commerce de détail de meubles
47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75Z	Commerce de détail en parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A	Commerce de détail d'optique
47.78B	Commerce de détail de charbons et combustibles
47.78C	Autres commerces de détail spécialisé divers
47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin.

Les super (47.11D) et hypermarchés (47.11F) ont une S.H.O.N qui permet leur présence en espace d'activités.