

*LOUDEAC COMMUNAUTE  
BRETAGNE CENTRE*

*.....PLUI H*

## **4.2 REGLEMENT**

**PLUI approuvé le 9 mars 2021**



## SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT .....	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II : LES ZONES URBAINES .....	24
Chapitre 1 : règlement applicable à la zone UA.....	25
Chapitre 2 : règlement applicable à la zone UB.....	39
Chapitre 3 : règlement applicable à la zone UC.....	51
Chapitre 4 : règlement applicable à la zone UF.....	64
Chapitre 5 : règlement applicable à la zone UH .....	72
Chapitre 6 : règlement applicable à la zone UE.....	83
Chapitre 7 : règlement applicable à la zone UL .....	93
Chapitre 8 : règlement applicable à la zone UT.....	102
Chapitre 9 : règlement applicable à la zone UY .....	113
Chapitre 10 : règlement applicable à la zone UZ.....	124
TITRE III : LES ZONES A URBANISER.....	135
Chapitre 1 : règlement applicable à la zone 1AUa.....	136
Chapitre 2 : règlement applicable à la zone 1AUe.....	147
Chapitre 4 : règlement applicable à la zone 1AUenr .....	156
Chapitre 5 : règlement applicable à la zone 1AUT.....	161
Chapitre 5 : règlement applicable à la zone 1AUUY .....	172
Chapitre 6 : règlement applicable à la zone 1AUza .....	183
Chapitre 7 : règlement applicable à la zone 2 AU.....	194
TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES .....	199
Chapitre 1 : règlement applicable à la zone A.....	200
TITRE IV : LES ZONES NATURELLES .....	221
Chapitre 1 : règlement applicable aux zones naturelles.....	222
<b>ANNEXES</b> .....	239
ANNEXE 1 : DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS .....	240
ANNEXE 2 : LEXIQUE.....	244
ANNEXE 3 : NORMES DE STATIONNEMENT .....	248
ANNEXE 4 : LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES .....	250
ANNEXE 5 : LES MARGES DE REcul .....	252
ANNEXE 6 : LES ZONES D'ACTIVITES .....	257

## INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

Le règlement de PLU détermine le droit des sols en lien avec le règlement graphique.

Le règlement graphique reporte les différentes zones du PLU ainsi que des indications renvoyant à des dispositions réglementaires :

- Les périmètres d'OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité à l'exception des dispositions traduites dans le règlement qui s'appliquent en conformité.
- Les emplacements réservés
- Les espaces boisés classés
- Les éléments de paysage bâti ou naturel protégés

Les différentes servitudes applicables doivent également être prises en compte pour compléter le règlement car elles sont susceptibles de restreindre les possibilités de construction ou d'aménagement.

Le chapitre « dispositions générales » permet de prendre en compte l'ensemble des règles applicables au-delà du règlement propre au PLU de LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE.

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

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

*LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE - PLUI*

**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal de la LOUDEAC BRETAGNE CENTRE. Il concerne toutes utilisations et occupations du sol qu'elles soient soumises ou non à décision.

## ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

### **Dispositions d'ordre public, restant applicables même en présence d'un PLU**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent en lieu et place des articles R. 111-1 à R. 111-24-2 du Code de l'urbanisme (dit « Règlement National d'Urbanisme), **à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R11-27 rappelés ci-dessous :**

#### **Article R111-2 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 à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **Article R111-4 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.

#### **Article R111-20 du code de l'urbanisme**

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

#### **Article R111-21 du code de l'urbanisme**

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

#### **Article R111-22 du code de l'urbanisme**

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

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

#### **Article R111-23 du code de l'urbanisme**

Pour l'application de l'article L. 111-16\*, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

#### *\* Article L111-16*

*Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.*

### **Article R111-24 du code de l'urbanisme**

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

### **Article R111-25 du code de l'urbanisme**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

### **Article R111-26 du code de l'urbanisme**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

### **Article R111-27 du code de l'urbanisme**

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

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

- les servitudes d'utilité publique : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières figurent en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'Eau » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

**D'autres informations sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut-être utile à connaître. Il s'agit :**

- Des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

#### **En application de l'article L152-3 du code de l'urbanisme**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Ces dispositions sont les suivantes :

#### **Article L152-4 du code de l'urbanisme**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

#### **Article L152-5 du code de l'urbanisme**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret



en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

#### **ARTICLE 4 : REGLES PARTICULIERES (ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME)**

##### **Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme demeurent applicables.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

##### **Restauration des bâtiments**

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

#### **ARTICLE 5 : CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME)**

Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée

Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis,

en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.

#### **ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX COURS D'EAU**

Le long de tous les cours d'eau figurant au règlement graphique sont interdits : remblaiement, affouillement, imperméabilisation, dépôt ou stockage susceptible de générer une pollution accidentelle des cours d'eau sur une bande de 5m de part et d'autre du cours d'eau.

#### **ARTICLE 7 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES**

Des secteurs identifiés comme zone humide sont figurés aux règlements graphiques par une trame hachurée bleue.

Les zones humides jouent un rôle important dans la gestion quantitative et qualitative de l'eau. Leur préservation est donc importante. Les fonctionnalités écologiques des zones humides sont :

- Fonctions hydrologiques (stockage de l'eau, régulation du cycle de l'eau...)
- Fonctions physiques et biogéochimiques (mécanismes d'épuration de l'eau / dégradation des polluants...)
- Fonctions biologiques (fortes capacités d'accueil de la biodiversité, rôle dans les cycles biologiques des espèces...)

Le zonage identifie les zones humides par une trame qui reprend les inventaires communaux (cf. Chapitre 8 du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021, orientations 8 A et 8E ; orientation 2 du PAGD SAGE Vilaine ; objectifs 3.1.2 et 3.1.5 du PAGD du SAGE Blavet ; disposition 17 du SAGE Rance ; dispositions 5 et 6 du SAGE Arguenon-Baie de la Fresnaye). Ces inventaires ne peuvent être considérés comme exhaustifs.

Les périmètres des zones humides inscrits au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle pour préciser leur tracé. Il s'agit notamment des zones humides identifiés, ou non, dans les inventaires communaux, dont les contours précis n'ont pas fait l'objet d'une appréciation de terrain contradictoire (« passage de l'échelle 25 000 au 2 000ème »).

L'autorisation de destruction de zones humides, dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, ne pourra être obtenue que dans des cas précis et à condition qu'il n'y ait pas d'autre alternative avérée, que les impacts soient réduits et que le projet justifie d'une compensation, au regard du SDAGE et des SAGE (Disposition 8B du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 ; article 1 du règlement du SAGE Vilaine ; objectif 3.1.5 du PAGD Sage Blavet, enjeu 3 du règlement du SAGE Blavet notamment ; article 3 du SAGE Rance ; article 3 du règlement du SAGE Arguenon-Baie de la Fresnaye).

Est défini comme « dégradation » toute action ou aménagement entraînant l'altération d'une ou plusieurs fonctionnalités écologiques de la zone humide.

Est défini comme « destruction » toute action ou aménagement entraînant la perte totale des différentes fonctionnalités écologiques de la zone humide.

Types d'actions entraînant une perte partielle voire totale des fonctionnalités écologiques : remblaiement, affouillement, drainage, urbanisation et imperméabilisation des sols

#### **Sur les zones humides remarquables (uniquement SAGE Blavet) :**

La dégradation ou la destruction d'une zone humide remarquable identifiée au titre du SAGE BLAVET ne pourra être acceptée que pour des projets d'intérêt public bénéficiant d'une DUP et/ou d'un projet d'intérêt général. (Règle 3.1.1 du SAGE Blavet)

#### **Sur les autres zones humides :**

La dégradation ou la destruction d'une zone humide ne pourra être acceptée que dans les cas suivants :

- Les travaux et installations strictement liés et nécessaires à la mise en valeur (équipements légers...), la gestion, la restauration des milieux aquatiques
- Les constructions et installations liées et nécessaires :
  - au fonctionnement des services et des réseaux d'intérêt public et collectif (infrastructures, transformateurs, postes de refoulement) ;
  - aux projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une DUP ou d'une déclaration de projet ;
  - aux bâtiments d'activités existants en cas d'impossibilité technico-économique ;

### **ARTICLE 8 : PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA CREATION D'UN PLAN D'EAU**

Vérifier si le Plan d'eau se trouve en zone humide :

- Si non, pas de préconisations particulières : sauf que la terre issue du déblai ne doit pas être stockée ou étendue sur des parcelles recensées en zones humides.
- Si le projet se trouve en zones humides : Afin d'éviter tout impact sur la zone humide lié à la création du plan d'eau, il faut inciter les demandeurs à chercher une solution permettant, comme le prévoit le SDAGE, l'évitement, la réduction et, sans alternative avérée, la compensation du-dit impact (si supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>).

Cependant si le demandeur maintient son projet, celui-ci ne pourra être réalisé que s'il remplit les conditions suivantes :

- surface totale des travaux (remblai, mise en eau et accès) inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>,
- alimentation du plan d'eau uniquement par les eaux de nappe, source et/ou des eaux de ruissellement,
- distance au cours d'eau d'au moins 10 mètres.

Le demandeur est tenu de demander l'autorisation de réaliser ce plan d'eau auprès de :

- DDTM - Service environnement – Unité eau et milieux aquatiques - Maire de la commune où se situe le projet (article 92 du Règlement Sanitaire Départemental)

Le demandeur est tenu également de se conformer à toute autre réglementation, notamment celle concernant l'urbanisme. Il faut tenir informé la DDTM de la date de démarrage des travaux.

#### ARTICLE 9 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES INONDABLES

Le territoire est couvert par un Atlas des zones inondables. Ces zones sont repérées aux documents graphiques par un tramé bleu sur la base de 3 niveaux d'aléas : faible, moyen et fort.

En fonction de la zone d'aléa, certains types d'occupation du sol sont autorisés ou non

Aléas	Type de constructions interdites (article 1)	Type d'occupation du sol autorisée sous condition (article 2)
Fort	Toutes les constructions nouvelles, excepté celles mentionnées à l'article 2.	Mise aux normes sanitaires ou de sécurité des activités (économiques, agricoles) existantes sous réserve de mettre en place les dispositions permettant de réduire le risque et de ne pas créer d'emprise au sol nouvelle
Moyen	Celles prévues dans les zones correspondantes	Sous réserve de disposer d'un étage ou un espace refuge permettant l'évacuation les personnes
Faible	Celles prévues dans les zones correspondantes	Sous réserve de disposer d'un étage ou d'un espace refuge permettant l'évacuation les personnes

#### **Dans les zones inondables sont interdites :**

- Les nouvelles constructions, de nouveaux remblais, d'aires de stationnement imperméable, à l'exception des travaux d'infrastructure d'intérêt public (route, voie ferrée...) et des aménagements de protection contre les inondations.
- Le stockage des produits polluants ou dangereux susceptibles de polluer l'eau et/ou les espaces environnants.

Les aménagements réalisés sur les parcelles (murs, clôtures, modelés de terrain...) ne doivent pas empêcher les écoulements.

## ARTICLE 10 : PRESCRIPTIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les sites archéologiques sont matérialisés en annexe 5.2 du présent PLUi.

- Les dispositions réglementaires et législatives de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :
- Toute découverte archéologique (poteries, 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, tel : 02.99.84.59.00), en application des articles L531-14 à L531-16 du code du patrimoine).
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-3-1 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal, résumée par : " La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de 7 ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur (...) une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques...".

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

Article R.111-4 du code de l'urbanisme : "*le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques*".

## ARTICLE 11 : ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 et L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut 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 architectural,
- Les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

Le règlement peut définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Toute action entraînant la destruction d'un élément de paysage identifié par le présent PLUi est soumise à déclaration préalable de travaux en Mairie. Si cette suppression ne répond pas à des nécessités techniques liées à l'accès aux propriétés, au passage de réseaux ou la sécurisation des déplacements, des mesures compensatoires de replantation pourront être demandées.

Ne sont pas concernées par la déclaration préalable les opérations d'entretien courant ou d'exploitation de la haie bocagère ou du boisement : taille de formation, élagage, éclaircie (inférieur à 50% du volume des arbres de la futaie), balivage des cépées, recépage des taillis, abattage sélectif des arbres de haut-jet.

La pratique de coupe à blanc n'est pas considérée comme une opération d'entretien courant et doit donc faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en Mairie

Cette réglementation de protection et modalités d'instruction des déclarations préalables sont détaillées dans le cadre de l'OAP trame verte et bleue et la note annexée. Le code de l'urbanisme s'appuie à minima sur le code forestier.

## ARTICLE 12 : LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière et environnementale en vigueur.

Cette réglementation de protection et modalités d'instruction des déclarations préalables sont détaillées dans le cadre de l'OAP trame verte et bleue et la note annexée.

### ARTICLE 13 : RISQUES SISMIQUES

Dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour 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 catégories IV (Article R.563-5 du Code de l'Environnement).

### ARTICLE 14 : RISQUES NATURELS OU/ET TECHNOLOGIQUES

#### **Plan de prévention de risques**

Les secteurs couverts par les plans de prévention des risques sont identifiés dans le dossier annexe plan de servitudes 5.2 et le document 5.6 du présent PLUi.

Les secteurs soumis sont :

- le Plan de Prévention des Risques Technologiques TOTALGAZ à St Hervé approuvé le 27/03/2014 ;
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques NITROBICKFORD à La Motte approuvé le 10/11/2010 ;
- le périmètre de la société UNION EOLYS à Loudéac ;
- le périmètre de la société SERMIX- IN VIVO à Loudéac ;
- le périmètre de la société KERMENE à Le Mené (Commune déléguée de Collinée)

Sur l'ensemble de ces zones, les dispositions réglementaires applicables à tout projet d'occupation des sols figurent dans le document 5.6 du présent PLUi.

### ARTICLE 15 : AUTRES LEGISLATIONS APPLICABLES

Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : code civil, législation sur les installations classées, normes de construction etc... Le constructeur devra s'assurer de leur respect.

Certaines sont rappelées en annexe du présent PLUi (voies classées à grande circulation, servitudes, zonages d'assainissement, etc...).

En application de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les voies bruyantes ont fait l'objet d'un classement et des bandes (mesurées du bord extérieur de la chaussée) ont été instaurées en fonction des nuisances sonores mesurées. Dans ces bandes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexe 5.4).

## ARTICLE 16 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des règlements des différentes zones.

## ARTICLE 17 : CLÔTURES

A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable (article R. 421-12 du Code de l'urbanisme et délibération du Conseil Communautaire).

## ARTICLE 18 : PERMIS DE DEMOLIR

**En application de l'article R 421-28** du code de l'urbanisme, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Les démolitions des bâtiments situés dans les zones UA de toutes les communes couvertes par le PLUi ainsi que ceux identifiés sur les communes de Le Quillio, Saint-Thélo et Plouguenast-Langast (Commune déléguée de Langast) en raison de label Commune de Patrimoine Rural (en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23) sont soumises à permis de démolir en application de l'article R. 421-27 et de la délibération du conseil communautaire ci-afférant ainsi que les bâtiments identifiés sur la commune de Laurenan



## **ARTICLE 19 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le zonage comprend quatre types de zones :

### **Les zones urbaines**

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **Les zones urbaines relevant du tissu urbain mixte**

**UA** Zones denses du centre-ville de Loudéac ainsi que des centres de bourgs sont prévues des règles morphologiques spécifiques

*UAc : secteur urbain concerné par un périmètre de captage visé par arrêté préfectoral*

*UAg : secteur urbain sous contrainte agricole*

**UB** Zones de caractéristiques urbaines intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers pavillonnaires de développements récents

**UC** Zones pavillonnaires

*UCpp : secteur urbain concerné par un périmètre de captage visé par arrêté préfectoral*

**UH** Zone destinée aux espaces urbains de taille et de capacité limitée en contexte agricole ou naturel

**UF** Zone correspondant à l'emprise de la voie ferrée de la ville de Loudéac

#### **Les zones urbaines spécialisées**

**UE** Zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif

**UL** Zone destinée aux activités et équipements sportifs, de loisirs et culturels structurants

#### **Les zones urbaines à vocation économique et commerciale**

**UT** Zone réservée à l'accueil des activités économiques tertiaire.

**UY** Zone destinée aux activités économiques.

**UZ** Zone destinée aux activités à dominante commerciales : parc d'activités commerciales nord de Loudéac.

*UZa : destinée aux activités économiques à dominante artisanale et à usage de services (zone d'activités de Berlouze à Uzel)*

### **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel des communes destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Sont classées en zones 1AU les zones dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

Les secteurs classés en 2AU deviennent opérationnels après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

Les zones 1AUY et 2AUY sont réservées à l'accueil d'activités économiques.

### **Les zones à urbaniser destinées à recevoir du tissu urbain mixte**

- 1AUa** Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2030  
*1AUap : secteur pour lequel il existe un enjeu lié au périmètre de protection de captage en cours de modification*
- 2AUa** Zone ne disposant pas des équipements et réseaux suffisants à proximité et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi

### **Les zones à urbaniser spécialisées et destinées à être ouvertes à l'urbanisation à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2030.**

- 1AUe** Zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- 1AUenr** Zone destinée au développement de la production d'énergies renouvelables

### **Les zones à urbaniser destinées au développement de parcs d'activités (hors parcs commerciaux)**

- 1AUy** Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2030.
- 1AUT** : Zone destinée à l'extension des parcs d'activités de Triskell et Synergie à Loudéac
- 1AUza** : Zone destinée à l'extension de la zone d'activité de Berlouze à Uzel
- 2AUy** Zone ne disposant pas des équipements et réseaux suffisants à proximité et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.

### **La zone agricole**

La zone A agricole correspond aux secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*Ae : secteur destiné aux équipements publics et ouvrages techniques*

*Ag : secteur destiné à une aire d'accueil pour les gens du voyage*

*Al : secteur destiné aux activités et équipements de loisirs, sportifs, et culturels isolés sans hébergements hôtelier et touristique*

*Ap : secteur pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages*

*At : secteur destiné aux activités de tourisme avec possibilité de logements et hébergements hôtelier et touristique isolés*

*Ay : secteur destiné aux activités économiques isolées*

*Ayp : secteur pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages destiné aux activités économiques isolées*

### **Les zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- Les espaces classés en N et Np font l'objet de dispositions visant à préserver ou améliorer leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères. De manière générale, et sous réserve des conditions prévues par le règlement, les occupations permises ne peuvent avoir pour objet que la sauvegarde, la restauration et l'entretien des milieux, l'extension des habitations existantes ainsi que les projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs.

*Np : espace naturel pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages*

- Cette zone comprend plusieurs secteurs à vocation particulière :

*Ne : secteur destiné aux équipements publics et ouvrages techniques*

*Ni : secteur destiné au stockage de déchets inertes*

*NI : secteur destiné aux activités et équipements de loisirs, sportifs, et culturels isolés sans hébergements hôtelier et touristique*

*Nt : secteur destiné aux activités de tourisme avec possibilité de logements et hébergements hôtelier et touristique isolés*

*Ny : secteur destiné aux activités économiques isolées*

*NCe : secteur destiné à l'exploitation de carrières*

A chacune de ces zones repérées au plan de zonage est associé un corps de règles écrites qui figure dans le règlement écrit.

## **ARTICLE 20 : ORGANISATION DU REGLEMENT DU PLUI**

Chaque zone comporte un corps de règles organisés en trois sous sections et 14 articles pour chacune des zones.

### **I. Dispositions relatives à l'affectation des sols et les destinations des constructions**

**Article 1** : Destinations et sous-destinations

**Article 2** : Occupations et utilisations du sol interdites

**Article 3** : Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Article 4** : Mixité fonctionnelle et sociale

### **II. Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

**Article 5** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

**Article 6** : Implantation 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 des constructions

**Article 10** : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**Article 11** : Espaces libres et de plantations

**Article 12** : Obligations imposées en matière de performance énergétique

### **III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux**

**Article 13** : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

**Article 14** : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

**Article 15** : Stationnement des véhicules

**Article 16** : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de télécommunications

**RAPPEL / en application de l'article R151-27 et R151-28, les destinations de constructions qui peuvent être interdites ou soumises à conditions particulières sont :**

**1° Exploitation agricole et forestière avec 2 sous destinations :**

- exploitation agricole,
- exploitation forestière ;

**2° Habitation ; avec 2 sous destinations :**

- logement,
- hébergement

**3° Commerce et activités de service ; avec 6 sous destinations :**

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- commerce de gros,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma ;

**4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ; avec 7 sous destinations :**

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement,
- établissements de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public ;

**5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ; avec 4 sous destinations :**

- industrie,
- entrepôt,
- bureau,
- centre de congrès et d'exposition.

#### **Article R151-29 du code de l'urbanisme**

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article [R. 151-28](#) sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et figurent en annexe n°1 du présent règlement.

**Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**

#### **ARTICLE 21 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PLUI**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent PLU, et que le règlement ne prévoit pas explicitement une mesure spécifique à ces constructions à titre dérogatoire, les autorisations d'urbanisme ne pourront être accordées que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les règles du PLU, ou qui sont sans effet à son égard.

#### **ARTICLE 22 : SERVITUDES ET EMPLACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, prévus à l'article R 151-38 du Code de l'urbanisme, sont figurés au plan de zonage par des trames dont la signification et le bénéficiaire sont indiqués dans le dossier ZONAGE ET REGLEMENT pièce 4.3.

A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 23 : ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et une orientation d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement peut renvoyer à l'OAP pour la mise en œuvre de certaines règles.

A contrario, le règlement détermine toujours des règles maximales à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

#### **ARTICLE 24 : LOTISSEMENTS**

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement et à défaut celui du PLUi.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le document d'urbanisme qui s'applique.

## **ARTICLE 25 : STATIONNEMENT**

### **En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **En application de l'article L. 151-34 et L 151-35 du Code de l'urbanisme :**

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

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

Lorsque le règlement en impose, il ne peut être exigé pour ces constructions destinées à l'habitation mentionnées ci-dessus la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Lorsque ces logements mentionnés ci-dessus sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. Cette distance est mesurée depuis la porte sur voie publique à la gare en suivant le réseau de voirie praticable à pied.

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

Pour la mise en œuvre de ces plafonds, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires est précisée par décret en Conseil d'Etat.

**En application de l'article L. 151-36 du Code de l'urbanisme :**

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

**En application de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

**En application de l'article L. 111-19 du Code de l'urbanisme :**

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Le présent règlement de PLU ne fait pas application de la possibilité d'augmenter ce plafond comme l'y autorise l'article L 151-37 du code de l'Urbanisme

*Article L. 151-37*

*Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L. 111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.*

**ARTICLE 26 : LOI BARNIER**

L'article L. 111-6 précise qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 141-19.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

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

#### **Secteur de dérogation à l'application de l'article L.111-6 (projet urbain)**

Ont fait l'objet d'un projet urbain les secteurs suivants :

##### Marge de recul à 40 mètres par rapport à la RD 700 :

- Parc d'activité de Plaisance à Loudéac
- Zone du Tournalquin à Grâce-Uzel et St Hervé

##### Marge de recul à 50 mètres par rapport à la RN 164 :

- Parc d'activité de Plémet
- Zone 1Aue à Merdrignac (lycée horticole)
- Zone 1AUy (Racine 3) à Merdrignac



*LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE - PLUI*

**TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES**

### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités. Les constructions, installations et aménagement d'équipements d'infrastructure d'intérêt général y sont autorisés.

**Rappel : Les dispositions spécifiques à la zone A s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre 1 - Article 1 à 24 du présent règlement).**

### I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE A 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le présent tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publique ainsi que les dispositions des articles A 2 et A 3.

Les définitions des destinations et sous-destinations figurent en annexe 1 du règlement.

Elle comporte 7 sous-secteurs :

- Ae : secteur destiné aux équipements d'intérêt collectifs et services publics isolés (cimetières, bâtiments techniques communaux, déchetterie...)
- Ag : secteurs destinés aux équipements liés à l'accueil des gens du voyage
- Al : secteur destiné aux activités et équipements sportifs, de loisirs et culturels structurants isolés
- Ay : secteur destiné aux activités économiques isolées
- At : secteur destiné aux activités de tourisme avec possibilité de logement et hébergements hôtelier et touristique isolés
- Ap : secteur pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages
- Ayp : secteur pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages destiné aux activités économiques isolées

**O : la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.**

**Oc : autorisation sous condition.** La destination/sous-destination est autorisée par principe dans la zone sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article A 3.

**X : la destination ou sous-destination est interdite dans la zone.**

**Xe : interdiction sauf exception.** La destination ou sous-destination est interdite par principe dans la zone. Par exception, certaines destinations sont autorisées sous réserve de respecter les conditions précisées à l'article A 3.

	A	Ae	Ag	Al	Ay	At	Ap	Ayp
<b>Exploitation agricole et forestière</b>								
Exploitation agricole	O <sub>c</sub>	X	X	X <sub>e</sub>	X <sub>e</sub>	X <sub>e</sub>	O <sub>c</sub>	X <sub>e</sub>
Exploitation forestière	X	X	X	X	X <sub>e</sub>	X	X	X
<b>Habitation</b>								
Logement	O <sub>c</sub>	X	O <sub>c</sub>	X <sub>e</sub>	O <sub>c</sub>	O <sub>c</sub>	O <sub>c</sub>	O <sub>c</sub>
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>Commerce et activité de service</b>								
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	O <sub>c</sub>	O <sub>c</sub>	O <sub>c</sub>	X	O <sub>c</sub>
Restauration	X	X	X	O <sub>c</sub>	X	O <sub>c</sub>	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	O <sub>c</sub>	O <sub>c</sub>	O <sub>c</sub>	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	O <sub>c</sub>	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>								
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	O	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O	O	O	X	X	O	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X	O <sub>c</sub>	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	O	O <sub>c</sub>	O <sub>c</sub>	X	O <sub>c</sub>	X	X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>								
Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X

## ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A sont interdites toutes les occupations du sol qui ne sont pas mentionner dans les dispositions générales et dans l'article A3.

### ARTICLE A 3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Dans la zone A, sont admis :**

- les projets routiers d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
- Les infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone.
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, lagunage, bassin d'orage, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, aux aires de service, etc.) sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- L'implantation de panneaux solaires photovoltaïques sous réserve de l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative sur le terrain d'implantation du projet, au regard des activités qui sont effectivement exercées dans la zone concernée du plan local d'urbanisme ou, le cas échéant, auraient vocation à s'y développer, en tenant compte notamment de la superficie de la parcelle, de l'emprise du projet, de la nature des sols et des usages locaux.
- Un abri pour animaux (non liés à une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
  - La construction est dédiée à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur le site ;
  - L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 30m<sup>2</sup> ;

#### Lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole :

#### **Pour la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées :**

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole (cf. annexe 4) situés à proximité du siège d'exploitation dans un rayon de 50 m autour des bâtiments existants. Une construction éloignée des constructions existantes pourra être tolérée sur justification motivée.

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la création d'une nouvelle exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil, sanitaires...).

**Pour la sous-destination « logement » sont autorisées :**

- Les constructions nouvelles des logements de fonction :
  - Il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire. Cette dernière devra être justifiée par ses impératifs de fonctionnement (surveillance des animaux, suivi de cultures spéciales, etc...);
  - La construction d'un nouveau logement sera possible dans la limite :
    - d'un seul logement pour les exploitations individuelles ;
    - d'un logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant l'implantation à deux logements par site d'élevage ;
  - La construction d'un nouveau logement devra être justifiée lorsqu'il en existe déjà un sur le site d'exploitation. Le logement existant ne pourra pas être destiné à du logement de loisirs ou à un autre usage ;
  - Elles seront implantées à proximité immédiate des bâtiments du site de l'exploitation sans dépasser une distance de 50 m des bâtiments existants. Une distance supérieure pourra être autorisée sans excéder 500 m par la route du site d'exploitation si le projet se situe en continuité immédiate d'un groupe d'habitations existant (au moins deux habitations) ;
  - Le logement devra être positionné à plus de 100 m des exploitations voisines sauf possibilités de dérogation à l'article L111-3 du code rural ;
  - Le terrain d'assiette du projet ne devra pas dépasser 1 000 m<sup>2</sup>. Cette surface pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain et/ou pour des raisons techniques ;
  - L'exploitation agricole doit être l'activité principale du demandeur ;
  - Pour les projets d'installation, la demande de logement ne pourra intervenir que postérieurement à la mise en place effective de l'activité économique ;
  - L'exploitant ne devra pas être à moins de 5 ans de l'âge minimum légal de départ en retraite à la date de dépôt de sa demande de permis de construire ;
- L'adaptation et la rénovation des constructions à usage de logement de fonction, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;

- les murs porteurs doivent être existants et devront être conservés (façade principale non écroulée et deux autres murs) ;
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
- L'extension des constructions à usage de logement de fonction, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension, ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction principale existante, à la date d'approbation du PLUIH ;
  - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension pourra être autorisée dans la limite de 50m<sup>2</sup> pour les logements inférieurs à 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher ou dans le cas d'extension d'habitation non constitutive d'emprise au sol ;
  - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
  - Dans le cadre de plusieurs extensions, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUIH.
- La construction d'annexes des constructions à usage de logement de fonction, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
  - la construction nouvelle doit être située à un maximum de 20 m de la construction à usage d'habitation existante ; à titre exceptionnel, une distance de 30 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
  - l'emprise au sol ou la surface de plancher créée ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale existante, à la date d'approbation du PLUIH ;
  - dans le cadre de la construction de plusieurs annexes, la surface maximale créée, autorisée, sera calculée à partir de la surface de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUIH.
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La rénovation et l'aménagement d'annexes des constructions à usage de logement de fonction, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
  - rénovation d'annexe existante sans condition de distance, ni de limite de surface créée en surface taxable ou en surface de plancher, dans la limite de l'emprise au sol existante ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;

- L'extension d'annexes des constructions à usage de logement de fonction, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
  - extension d'annexe existante sans condition de distance, sous réserve que l'emprise au sol ou la surface de plancher totale après extension n'excède pas 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale, à la date d'approbation du PLUIH ;
  - dans le cadre de plusieurs extensions d'annexes, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUIH
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  
- Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage, si l'ensemble des conditions est réuni :
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - l'opération doit être dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
  - la sous-destination nouvelle doit être le logement (logement de fonction, logement des stagiaires, chambres d'hôtes, gîtes... etc.) et leurs annexes ;
  - la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - avis conforme CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ;
  
- La surface des piscines individuelles couvertes ou non n'est pas règlementée. Cette surface n'est pas comptabilisée dans les extensions ni les annexes.

Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole et sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles (article L.111-3 du code rural relatif au principe de réciprocité) :

**Pour la sous-destination « logement » sont autorisées :**

- L'adaptation et la rénovation des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
  - les murs porteurs doivent être existants et devront être conservés (façade principale non écroulée et deux autres murs) ;
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
  
- L'extension des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;

- l’emprise au sol ou la surface de plancher de l’extension, ne devra pas excéder 60 % de l’emprise au sol ou la surface de plancher de la construction principale existante, à la date d’approbation du PLUIH ;
  - l’emprise au sol ou la surface de plancher de l’extension pourra être autorisée dans la limite de 50m<sup>2</sup> pour les logements inférieurs à 70m<sup>2</sup> d’emprise au sol ou de surface de plancher ou dans le cas d’extension d’habitation non constitutive d’emprise au sol ;
  - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l’extension réalisée ;
  - Dans le cadre de plusieurs extensions, la surface maximale d’extension autorisée sera calculée à partir de la surface de la construction existante à la date d’approbation du PLUIH.
- La construction d’annexes des constructions à usage de logement, si l’ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
  - la construction nouvelle doit être située à un maximum de 20 m de la construction à usage d’habitation existante ; à titre exceptionnel, une distance de 30 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
  - l’emprise au sol ou la surface de plancher créée ne devra pas excéder 60 % de l’emprise au sol ou de la surface de plancher de l’habitation principale existante, à la date d’approbation du PLUIH ;
  - dans le cadre de la construction de plusieurs annexes, la surface maximale créée, autorisée, sera calculée à partir de la surface de l’habitation principale existante à la date d’approbation du PLUIH.
  - l’intégration à l’environnement doit être respectée ;
- La rénovation et l’aménagement d’annexes des constructions à usage de logement, si l’ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
  - rénovation d’annexe existante sans condition de distance, ni de limite de surface créée en surface taxable ou en surface de plancher, dans la limite de l’emprise au sol existante ;
  - l’intégration à l’environnement doit être respectée ;
- L’extension d’annexes des constructions à usage de logement, si l’ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
  - extension d’annexe existante sans condition de distance, sous réserve que l’emprise au sol ou la surface de plancher totale après extension n’excède pas 60 % de l’emprise au sol ou de la surface de plancher de l’habitation principale, à la date d’approbation du PLUIH ;
  - dans le cadre de plusieurs extensions d’annexes, la surface maximale d’extension autorisée sera calculée à partir de la surface de l’habitation principale existante à la date d’approbation du PLUIH
  - l’intégration à l’environnement doit être respectée ;



- Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage, si l'ensemble des conditions est réuni :
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - l'opération doit être dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
  - la sous-destination nouvelle doit être le logement (logement de fonction, logement des stagiaires, chambres d'hôtes, gites... etc.) et leurs annexes ;
  - la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - avis conforme CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ;
  
- La surface des piscines individuelles couvertes ou non n'est pas règlementée. Cette surface n'est pas comptabilisée dans les extensions ni les annexes.

#### **Sont admises dans le secteur Ae :**

Les sous-destinations autorisées dans le tableau de l'article A1.

#### **Dans le secteur Ag sont autorisées :**

- Le stationnement des caravanes ;
- **La sous-destination « logement »** destinée strictement au logement des gens du voyage (ex : terrain familial).
- **La sous-destination « Autres équipements recevant du public »** pour les équipements en lien avec les activités autorisées dans la zone.

#### **Dans le secteur AI sont autorisées :**

- **La sous-destination « exploitation agricole »** pour l'extension des activités existantes.
- **La sous-destination « logement »** destinée strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités et équipements autorisés (logement de fonction) ;
- **Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Equipements sportifs » et « Autres équipements recevant du public » :**
  - Pour les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions liées aux activités existantes dans la zone.
  
- Le changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés sur le document graphique si l'ensemble des conditions est réuni :
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
  - la sous-destination doit être en lien avec les activités autorisées dans le secteur AI ;
  - la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;

- avis conforme CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ;

**Dans le secteur Ay sont autorisées :**

**Les sous-destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière »** pour l'extension des activités existantes.

**Pour la sous-destination « logement » :**

- L'adaptation et la rénovation des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
  - les murs porteurs doivent être existants et devront être conservés (façade principale non écroulée et deux autres murs) ;
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
- L'extension des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension, ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction principale existante, à la date d'approbation du PLUIH ;
  - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension pourra être autorisée dans la limite de 50m<sup>2</sup> pour les logements inférieurs à 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher ou dans le cas d'extension d'habitation non constitutive d'emprise au sol ;
  - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
  - Dans le cadre de plusieurs extensions, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUIH.
- La construction d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
  - la construction nouvelle doit être située à un maximum de 20 m de la construction à usage d'habitation existante ; à titre exceptionnel, une distance de 30 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
  - l'emprise au sol ou la surface de plancher créée ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale existante, à la date d'approbation du PLUIH ;

- dans le cadre de la construction de plusieurs annexes, la surface maximale créée, autorisée, sera calculée à partir de la surface de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUIH.
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La rénovation et l'aménagement d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
  - rénovation d'annexe existante sans condition de distance, ni de limite de surface créée en surface taxable ou en surface de plancher, dans la limite de l'emprise au sol existante ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- L'extension d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
  - extension d'annexe existante sans condition de distance, sous réserve que l'emprise au sol ou la surface de plancher totale après extension n'excède pas 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale, à la date d'approbation du PLUIH ;
  - dans le cadre de plusieurs extensions d'annexes, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUIH
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage, si l'ensemble des conditions est réuni :
- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - l'opération doit être dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
  - la sous-destination nouvelle doit être le logement (logement de fonction, logement des stagiaires, chambres d'hôtes, gîtes... etc.) et leurs annexes ;
  - la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - avis conforme CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ;

La surface des piscines individuelles couvertes ou non n'est pas règlementée. Cette surface n'est pas comptabilisée dans les extensions ni les annexes.

**Pour les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :**

- Les constructions nouvelles, les aménagements ou les extensions des constructions existantes liées aux activités autorisées dans la zone ;
  - L'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction neuve ou de l'extension ne doit pas dépasser 150m<sup>2</sup> ;

- Le changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés sur le document graphique si l'ensemble des conditions est réuni :
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
  - la sous-destination nouvelle doit être en lien avec les activités autorisées dans le secteur Ay ;
  - la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - avis conforme CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ;

**Dans le secteur At sont autorisées :**

**Les sous-destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière »** pour l'extension des activités existantes.

**Pour la sous-destination « logement »**, uniquement le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités et équipements autorisés (logement de fonction), les résidences démontables (yourtes...), les chambres d'hôtes, les meublés de tourisme (gîtes...).

- L'adaptation et la rénovation des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
  - les murs porteurs doivent être existants et devront être conservés (façade principale non écroulée et deux autres murs) ;
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
  
- L'extension des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension, ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction principale existante, à la date d'approbation du PLUIH ;
  - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension pourra être autorisée dans la limite de 50m<sup>2</sup> pour les logements inférieurs à 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher ou dans le cas d'extension d'habitation non constitutive d'emprise au sol ;
  - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;

- Dans le cadre de plusieurs extensions, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUIH.
- La construction d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
    - la construction nouvelle doit être située à un maximum de 20 m de la construction à usage d'habitation existante ; à titre exceptionnel, une distance de 30 m pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain ;
    - l'emprise au sol ou la surface de plancher créée ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale existante, à la date d'approbation du PLUIH ;
    - dans le cadre de la construction de plusieurs annexes, la surface maximale créée, autorisée, sera calculée à partir de la surface de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUIH.
    - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - La rénovation et l'aménagement d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
    - rénovation d'annexe existante sans condition de distance, ni de limite de surface créée en surface taxable ou en surface de plancher, dans la limite de l'emprise au sol existante ;
    - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - L'extension d'annexes des constructions à usage de logement, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
    - extension d'annexe existante sans condition de distance, sous réserve que l'emprise au sol ou la surface de plancher totale après extension n'excède pas 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale, à la date d'approbation du PLUIH ;
    - dans le cadre de plusieurs extensions d'annexes, la surface maximale d'extension autorisée sera calculée à partir de la surface de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLUIH
    - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage, si l'ensemble des conditions est réuni :
    - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
    - l'opération doit être dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
    - la sous-destination nouvelle doit être le logement (logement de fonction, logement des stagiaires, chambres d'hôtes, gîtes... etc.) et leurs annexes ;

- la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- avis conforme CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ;

La surface des piscines individuelles couvertes ou non n'est pas règlementée. Cette surface n'est pas comptabilisée dans les extensions ni les annexes.

**Pour les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hébergement hôtelier et touristique » et « Autres équipements recevant du public » :**

- La construction neuve, la rénovation, l'adaptation, l'extension des bâtiments existants, en lien avec l'activité présente sur place
- Le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage, si l'ensemble des conditions est réuni :
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - l'opération doit être réalisée dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
  - la sous-destination nouvelle doit être « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hébergement hôtelier et touristique » ou « Autres équipements recevant du public » en lien avec l'activité présente sur place.
  - avis conforme CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ;

**Dans le secteur Ap, les sous-destinations « exploitation agricole » et « logement », sont autorisées, sous réserve du respect des dispositions de l'arrêté préfectoral de captage d'eau potable déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection réglementaires (cf. Annexes 5.3.2).**

**Dans le secteur Ayp sont autorisées :**

**Pour la sous-destination « exploitation agricole », uniquement les constructions liées aux activités existantes sous réserve du respect des dispositions de l'arrêté préfectoral de captage d'eau potable déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection réglementaires.**

**Les sous-destinations « logement » et « artisanat et commerce de détail », sous réserve du respect des dispositions de l'arrêté préfectoral de captage d'eau potable déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection réglementaires (cf. Annexes 5.3.2).**

#### **ARTICLE A 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

### ARTICLE A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5).

Dans le cas d'une marge de recul à 35 m au plan celle-ci s'applique aux constructions à usage d'habitation. Toutefois dans le cas des autres constructions la marge de recul est réduite à 25 m.

En l'absence de celles-ci, les constructions, installations et aménagement doivent s'implanter :

- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- A la reconstruction d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment ne respectant pas les règles définies ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul initial.

### ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Pour les constructions agricoles un recul de 3 m sera imposé par rapport au domaine privé de la commune (chemins d'exploitations, chemins ruraux).

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale ;
- Pour les abris de jardins (1 m) ;
- Pour des raisons de sécurité (cône de visibilité) ;

- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les coefficients d'emprise au sol sont calculés en pourcentage de la superficie de l'unité foncière, incluse dans le zonage dans lequel s'inscrit le projet de construction.

L'emprise au sol est limitée, dans les secteurs indicés, à 80 % de l'unité foncière incluse dans le zonage dans lequel s'inscrit le projet.

#### **ARTICLE A 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

##### **Pour les constructions à usage agricole :**

- La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages, réservoirs et silos...n'est pas réglementée ;

##### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- la hauteur pour les constructions des logements de fonction ne peut excéder 9 m au faîtage ou 7.50 m à l'égout ou à l'acrotère ;
- dans le cadre d'une rénovation, la hauteur du faitage du volume principal de la construction d'origine ne sera pas modifiée (aucune surélévation du volume principal autorisée).
- la hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas excéder celle de la construction d'origine à l'égout de toiture et au faîtage ;
- la hauteur des annexes nouvellement créées ne peut excéder 5,50 m au faîtage ou 3,50 m à l'acrotère ou à l'égout ;
- la hauteur des annexes existantes n'est pas règlementée ;

##### **Pour les autres constructions :**

- la hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 12 m au faîtage ou 10 m à l'acrotère ou à l'égout ;



- la hauteur des extensions des constructions existantes ne devra pas excéder celle de la construction d'origine à l'égout de toiture et au faîtage ;

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Aspect des constructions**

#### **Principes généraux**

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

#### **Bâtiments à caractère patrimonial :**

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques de construction écologique, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Pour la restauration de bâtis anciens et répertoriés dans le cadre du label Commune du Patrimoine Rural de Bretagne (Plouguenast-Langast (Commune déléguée de Langast), Le Quillio et Saint-Thélo), le cahier des prescriptions (voir OAP Patrimoine) sera respecté.

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.

Les coloris des façades et des menuiseries seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

#### **Volume principal des maisons d'habitation :**

- Toitures : Le volume principal sera recouvert en ardoise (naturelle ou synthétique) ou matériau de couleur et d'aspect similaire. Des matériaux différents pourront être autorisés dans le cas de rénovation de toiture ou extension de bâtiments en utilisant les mêmes matériaux que la toiture d'origine.
- Volumétrie : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions traditionnelles de qualité, voisines. Dans le cadre de la rénovation de couverture, les pentes de toit existantes devront être respectées. Dans le cadre de toiture ardoise, le volume principal du logement aura une toiture à deux pentes comprises entre 35° et 45°.

### **Extensions de bâtiments existants et constructions annexes :**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

### **Pour l'ensemble des bâtiments à usage d'habitation :**

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les maçonneries apparentes des façades, si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

### **Bâtiments agricoles :**

Ils seront de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec leur environnement.

### **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Les panneaux solaires au sol sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

### **Clôture :**

#### **- Dispositions générales**

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes ouvertes à la circulation. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales et clôtures traditionnelles qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les matériaux de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1.80 mètres.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

- Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;

### ARTICLE A 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les talus devront être plantés d'essences bocagères.

Il est recommandé d'utiliser des paillages naturels pour les nouvelles plantations (feutres biodégradables, mulch, paille de blé, etc.)

### ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

## III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE A 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

#### Principes généraux

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **Accès :**

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD et au sud de la RN 164 (cf. annexe 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 ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

Le nombre des accès 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 ou la gêne pour la circulation est moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées 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 de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

### **ARTICLE A 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés et faire l'objet d'une demande d'autorisation soumis à l'avis de l'Agence Régionale de Santé.

#### **Assainissement des eaux usées**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Dans le cas de la présence d'un réseau public d'eaux usées toute construction devra y être raccordée conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec dispositions déclinées par le schéma directeur des eaux pluviales.

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

#### **Réseaux divers :**

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

#### **Défense Incendie :**

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

#### **ARTICLE A 15 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnements minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe n°3 du règlement.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

#### ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Non règlementé.

## LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE - PLUI

### ANNEXES

1 – DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

2 – LEXIQUE

3 – NORMES DE STATIONNEMENT

4 – LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

5 – MARGES DE RECU

6 – ZONES D'ACTIVITES

## ANNEXE 1 : DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n° 51).

### La réglementation des locaux accessoires

L'article R121-29 du livre I du code de l'urbanisme reprend le principe du livre IV en précisant que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### **Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière**

La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

### **Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement**

La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service par-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).



En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

**Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma**

La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

La sous-destination **activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme ;
- les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

**Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public**

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics.

La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...

La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est à l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

**Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.**

La sous-destination **industrie** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

**Accès** : entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

**Alignement** : limite entre le domaine public et la propriété privée. La limite entre la parcelle privée et l'espace viaire (voie, trottoirs, liaisons douces piétonnes ou cyclables, stationnements non individualisés, place, aménagements paysagers connexes, etc.) ou la limite entre la parcelle privée et l'emprise publique est assimilée à la notion d'alignement.

**Acrotère** : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

**Annexes** : constructions secondaires détachées de la construction principale constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages, piscines, abris de jardin, etc...

**Balcon** : Plateforme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

**Bow-window (Oriel)** : Lorsqu'il s'agit d'un espace appartenant sans cloisonnement à une pièce et qui est clos de fenêtres en saillie de façade on parle de bow-window (ou oriel), ce qui n'est pas à proprement parler un balcon, même s'il est en encorbellement.

**Châssis** : le châssis d'une fenêtre désigne le cadre qui supporte le vitrage.

**Construction** : assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement, avec ou sans fondation.

**Emprise au sol** : l'emprise au sol, au sens de l'article 6, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

**Enseigne** : Objet, emblème, inscription représentant le signe ou portant l'indication du commerce

**Extension** : toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante sur la même unité foncière et ayant un lien architectural avec elle.

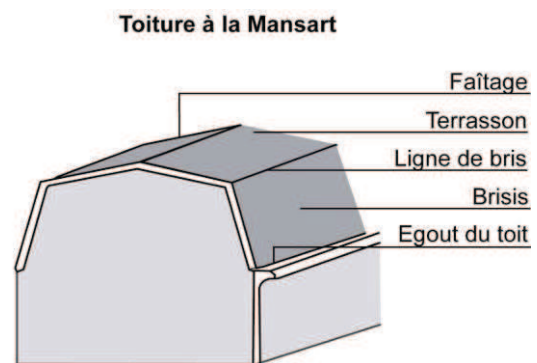
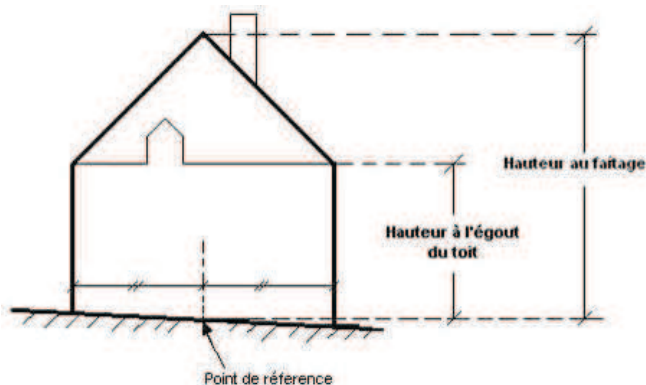
**Façade** : est considérée comme « façade » toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment. Le « nu de la façade », le plan de référence, souvent vertical, correspondant à la surface de parement du mur de façade d'un bâtiment.

**Galerie commerciale** : Ensemble de magasins regroupés dans un espace commercial et piéton.

**Gîte** : Le gîte est un lieu où l'on peut se loger. Dans le langage courant, le terme désigne un hébergement meublé aménagé, assimilé également aux meublés de tourisme, et destiné à être loué à des fins touristiques, pour une courte durée.

**Hauteurs des constructions** : La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel.

- **Faîtage** : ligne horizontale située au sommet du toit et à l'intersection de deux pans de toiture
- **Egout du toit** : partie inférieure d'un pan de toiture.
- **Comble à la Mansart** : comble dont chaque versant est formé de deux pans de pente très différente, le terrasson et le brisis.
- **Ligne de bris** : ligne de rupture entre le terrasson et le brisis
- **Acrotère** : remontée du mur de façade en bordure d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente



**Limites séparatives** : limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

**Loggia** : Une loggia est un balcon couvert en retrait par rapport au nu de la façade. On ne compte qu'un seul garde-corps à l'avant, avec des murs sur les côtés.

**Opération d'aménagement d'ensemble** : opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

**Parcelle desservie** : parcelle bordant le domaine public ; ledit domaine public étant lui-même équipé d'un réseau collecteur public, ou d'un réseau mis en place par un aménageur public ou privé, susceptible d'être pris en gestion par la collectivité.

**Parcelle raccordée** : certaines constructions peuvent être raccordées au réseau public (à titre privé : raccordement via fonds privatif, servitude sur fonds voisin, etc.), bien que la parcelle ne soit pas directement desservie.

**Pré-enseigne** : correspond à toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un local ou terrain, où s'exerce une activité. Elle est scellée au sol ou simplement posée.

**Retrait** : il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades de la construction, jusqu'à l'alignement.

**Saillie** : Élément de construction qui est situé en débord par rapport au nu de la façade : bow-windows, balcons, débord de toiture, etc.

**Skydôme** : Sorte de hublot de plafond, lanterneau vitré (souvent simple forme en plastique) pour éclairage zénithal.

**Surface de plancher** : somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

**Terrain** : Constitue un terrain une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou à une personne déclarant sur l'honneur être titrée sur ces parcelles. Il est dit « traversant » lorsque qu'au moins deux limites sont contiguës à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

**Terrain naturel** : Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

**Terrasse** : Une terrasse est un élément de l'architecture d'un bâtiment (maison, immeuble...) qui se trouve à l'extérieur de celui-ci. C'est une surface externe se trouvant au rez-de-chaussée ou à un étage de l'édifice. À la différence d'un balcon, une terrasse se trouve sur l'avancée de l'étage inférieur, ou du sol lui-même en rez-de-chaussée.

**Tertiaire** : Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

**Unité foncière** : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

**Voies et emprises publiques :**

- Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés et les chemins ruraux).
- Les chemins d'exploitations et les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code l'urbanisme. Ce sont des dispositions de l'article 6 de chaque zone qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacement réservés divers.

## ANNEXE 3 : NORMES DE STATIONNEMENT

Pour les travaux de changement de destination et de restauration/réaménagement de logements existants :

- Aucune norme de stationnement n'est imposée en zone UA.

Les autres zones sont soumises aux normes indiquées dans le tableau ci-dessous.

Pour toutes nouvelles constructions, les normes de stationnement suivantes devront être respectées :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITATION</b>	
Logement	1 place par logement pour les logements locatifs sociaux 1 place minimum pour les logements < de 65 m <sup>2</sup> 2 places minimum pour les logements > 65 m <sup>2</sup> + 1 place de stationnement visiteur minimum pour 8 logements <i>Les stationnements pourront être extérieurs ou intérieurs</i>
Hébergement	1 place minimum pour 4 logements
<b>Commerce et activité de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Moins de 150 m<sup>2</sup> : pas d'obligation</li> <li>○ De 150 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup> : minimum 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>○ Plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente : maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente réalisée</li> </ul>
Restauration	1 place minimum par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
Commerce de gros	1 place minimum par tranche de 100 m <sup>2</sup>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche de 50m <sup>2</sup>
Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum pour 2 chambres
Cinéma	1 place minimum pour 4 fauteuils
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard de la nature de chaque projet et en fonction des disponibilités existantes.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salle d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	



Autres équipements recevant du public (salle de réunion, séminaires...)	1 place pour 3 ou 5 personnes assises
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
Industrie	Le nombre minimum de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par le projet (en fonction du type d'activité, du personnel de l'établissement, de la situation géographique du projet et de la possibilité éventuelle de mutualiser des places de stationnement)
Entrepôt	
Bureau	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup>
Centre de congrès et d'exposition	Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard de la nature de chaque projet et en fonction des disponibilités existantes.

## ANNEXE 4 : LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Les zones agricoles, dites « zones A », sont définies par le code de l'urbanisme (R.151-22) comme : « **les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.** »

Les zones naturelles et forestières, dites « zones N », sont définies (R.151-24 CU) comme : « **les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :**

**1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**

**2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**

**3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;**

**4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;**

**5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »**

En zone agricole et en zone naturelle et forestière les constructions autorisées sont (R151-23 et R151-25 CU) :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (en zone N) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles : L151-11\* (équipements collectifs et changement de destination de bâtiments désignés, activités prolongement expl. agricole), L151-12 (extensions et annexes des logements) et L151-13 (STECAL).

*\*Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :*

*I-1 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*I - 2- le changement de destination des bâtiments désignés par les PLU (avis conforme CDPENAF).*

*II- constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (avis CDPENAF).*

## **Activité agricole : maîtrise d'un cycle biologique**

### **L.311-1 Code rural et de la pêche maritime**

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles[...].

Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Il en est de même de la production et [...] de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles [MSA], sont considérées comme agricoles :

L.722-1 CRPM : comprend en plus entreprises de travaux agricoles et travaux forestiers et L.722-20 CRPM : nombreuses professions dont entretien de jardins.»



Dernière mise à jour : mars 2018

**RÉSEAU ROUTIER DÉPARTEMENTAL  
ET  
DOCUMENTS D'URBANISME**

**Direction du Patrimoine**

**Loudéac Communauté Bretagne Centre**

Les orientations d'urbanisme et notamment les ouvertures à l'urbanisation peuvent avoir des conséquences significatives sur le réseau routier départemental tant en termes de sécurité ou d'adaptation des voies et des carrefours aux nouveaux trafics générés que vis-à-vis du paysage.

L'urbanisation peut également avoir des incidences sur les conditions de réalisation de nouveaux aménagements routiers, voire sur leur faisabilité.

La finalité du présent document est de préciser les dispositions nécessaires à la prise en compte du réseau routier départemental dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

**1. MARGES DE REcul**

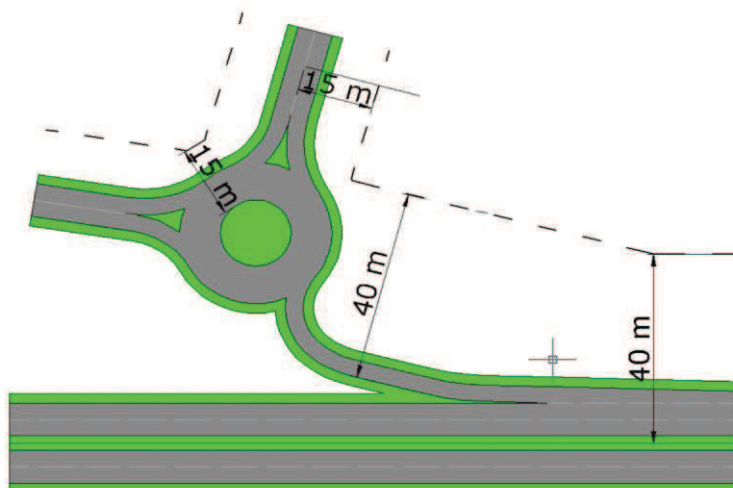
En application de la délibération prise par l'assemblée départementale lors de la session consacrée au budget primitif 2011, un arrêté de Monsieur le Président du Conseil Général du 18 mars 2011 (en pièce jointe) a complété le règlement de la voirie départementale pour ce qui concerne les marges de recul ; celles-ci sont définies en fonction de la catégorie de route départementale, en conformité avec le tableau ci-après.

Types de routes départementales	Code de l'Urbanisme (art. L 111-6)	Recul (habitations / autres)	Dérogation possible (habitations / autres)	Accès directs
Voies express	100 m	100 m	50 m / 40 m	Interdits
Routes à grande circulation à 2 x 2 voies ou 3 voies	75 m	100 m	50 m / 40 m	Interdits
Routes à grande circulation à 1 x 2 voies		75 m	35 m / 25 m	Strictement limités
RD avec perspective de mise à 2 x 2 voies ou à 3 voies (carte)	-	100 m	50 m / 40 m	Strictement limités
RD structurantes identifiées (carte)	-	75 m	35 m / 25 m	Strictement limités
Autres RD structurantes (carte)	-	35 m / 25 m	-	Strictement limités
Autres RD	-	15 m	-	Limités

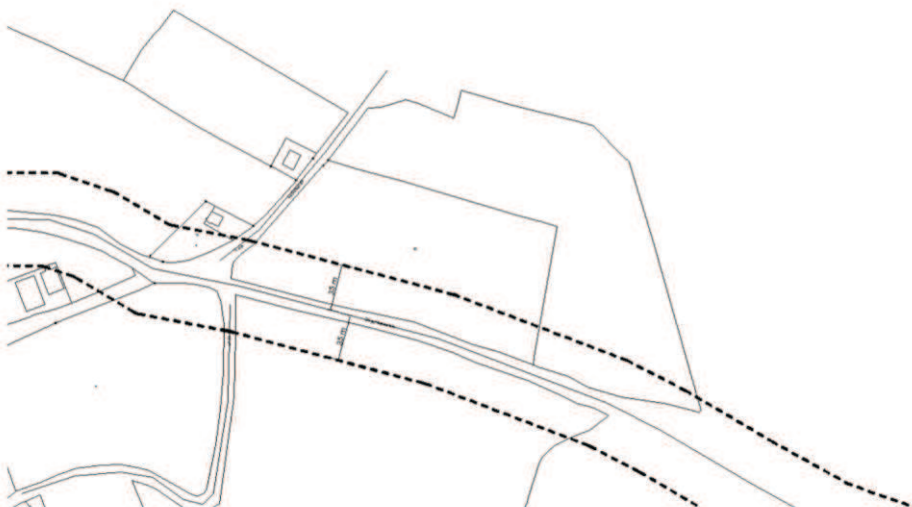
À l'intérieur de ces marges doit être interdite la réalisation de constructions et d'installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, ...).

Ces marges de recul doivent impérativement figurer sur les documents graphiques, à la parcelle près et quelque soit le zonage, dès lors que la parcelle se situe en dehors des espaces urbanisés de la commune.

Les marges de recul sont à prendre à l'axe de la chaussée pour les routes à 1 x 2 voies ou du terre-plein central pour celles à 2 x 2 voies et sur la rive gauche de la chaussée pour les bretelles et les anneaux de giratoire comme l'illustre l'exemple ci-dessous.



La convention graphique à retenir pour la représentation des marges de recul le long des routes départementales consiste en un tireté coté depuis l'axe de la voirie dont la signification sera précisée dans la légende du document graphique.



Si sur une même zone peuvent être implantées des constructions à usage d'habitation et d'autres constructions, la marge de recul à faire figurer sera la plus contraignante.

### **1.3. Possibilités de marges de recul moindres**

L'article L 111-8 de la nouvelle rédaction du Code de l'Urbanisme permet de diminuer la marge de recul lorsque le Plan Local d'Urbanisme comporte une étude justifiant que les règles différentes sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'article L 111-10 le permet également lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas une implantation au-delà de la marge de recul pour des motifs tenant à l'intérêt pour la Commune de l'installation ou la construction projetée.

Les réductions de marge de recul doivent se faire dans les limites visées dans le tableau ci-dessus (1. Marges de recul).

### **1.4. Cas spécifique des implantations d'éoliennes**

En application de la délibération prise par l'assemblée départementale le 6 mars 2017, le règlement de la voirie départementale a été complété. Voir délibération et carte jointes.

## 2. ACCÈS

La sécurité de l'ensemble des usagers impose que des limitations voire interdictions d'accès soient prescrites le long du réseau départemental en fonction de l'importance des voies et des trafics respectifs, à l'occasion de projet de la création de nouveaux accès ou de changements de destination des parcelles desservies.

Ces limitations d'accès selon les routes départementales sont précisées dans le tableau ci-dessus (1. Marges de recul).

Ces interdictions ou restrictions doivent impérativement figurer sur les documents graphiques, à la parcelle près et quelque soit le zonage, dès lors que la parcelle se situe en dehors des limites d'agglomération au sens de l'article R. 110-2 du code de la route.

Toutefois, ces limitations ne peuvent être considérées comme exhaustives et des choix plus restrictifs peuvent au besoin être retenus dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme si le contexte local de la voie le justifie.

### 2.2 Convention graphique

La convention graphique à retenir pour l'interdiction d'accès sur route départementale consiste en un trait en zigzag en bord de voie en limite du domaine public.



## 3. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Aucun emplacement réservé au bénéfice du Département ne peut être créé, modifié ou supprimé sans approbation préalable par délibération de la Commission Permanente du Conseil départemental.

Une pièce spécifique du document d'urbanisme doit présenter la liste des emplacements réservés repérés au plan par un numéro, leur bénéficiaire et leurs caractéristiques ou le cas échéant, les documents graphiques présentent le tableau listant les emplacements réservés avec ces précisions.

## 4. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Afin de ne pas pénaliser des opérations de modernisation sur place de routes départementales, les espaces boisés classés ainsi que les espaces boisés identifiés au titre de l'article L 113-1 (Code de l'Urbanisme) seront définis dans le cas général avec un recul de 2 m par rapport à la limite du domaine public routier départemental.

## 5. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES OU SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Afin d'assurer la compatibilité avec le document d'urbanisme des projets routiers susceptibles d'être réalisés sur le territoire communal par le Conseil départemental, il convient de viser ce type d'ouvrage dans les occupations et utilisations du sol admises.

## 6. AUTRES RECOMMANDATIONS

### 6.1. Documents utiles à l'examen du projet de document par le Conseil départemental

De manière générale et dans la mesure du possible, il convient de disposer d'un plan représentant l'ensemble du zonage sur la commune.

En annexe au projet de document d'urbanisme, il est souhaitable que soit transmis un plan synthétisant les principales évolutions urbaines avec notamment les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation et sur lequel seront reportées les limites d'agglomération au sens du code de la route.

### 6.2. Projet communal sur route départementale

Tout aménagement sur route départementale doit répondre à des exigences et des normes bien précises : en tout état de cause, il doit être soumis à délibération préalable de la Commission Permanente du Conseil départemental, seule habilitée à l'autoriser.

Ces aménagements doivent être élaborés en association avec la Maison du Département - Agence technique, territorialement en charge de la gestion du domaine routier départemental.

### 6.3. Eaux pluviales

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité et en qualité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

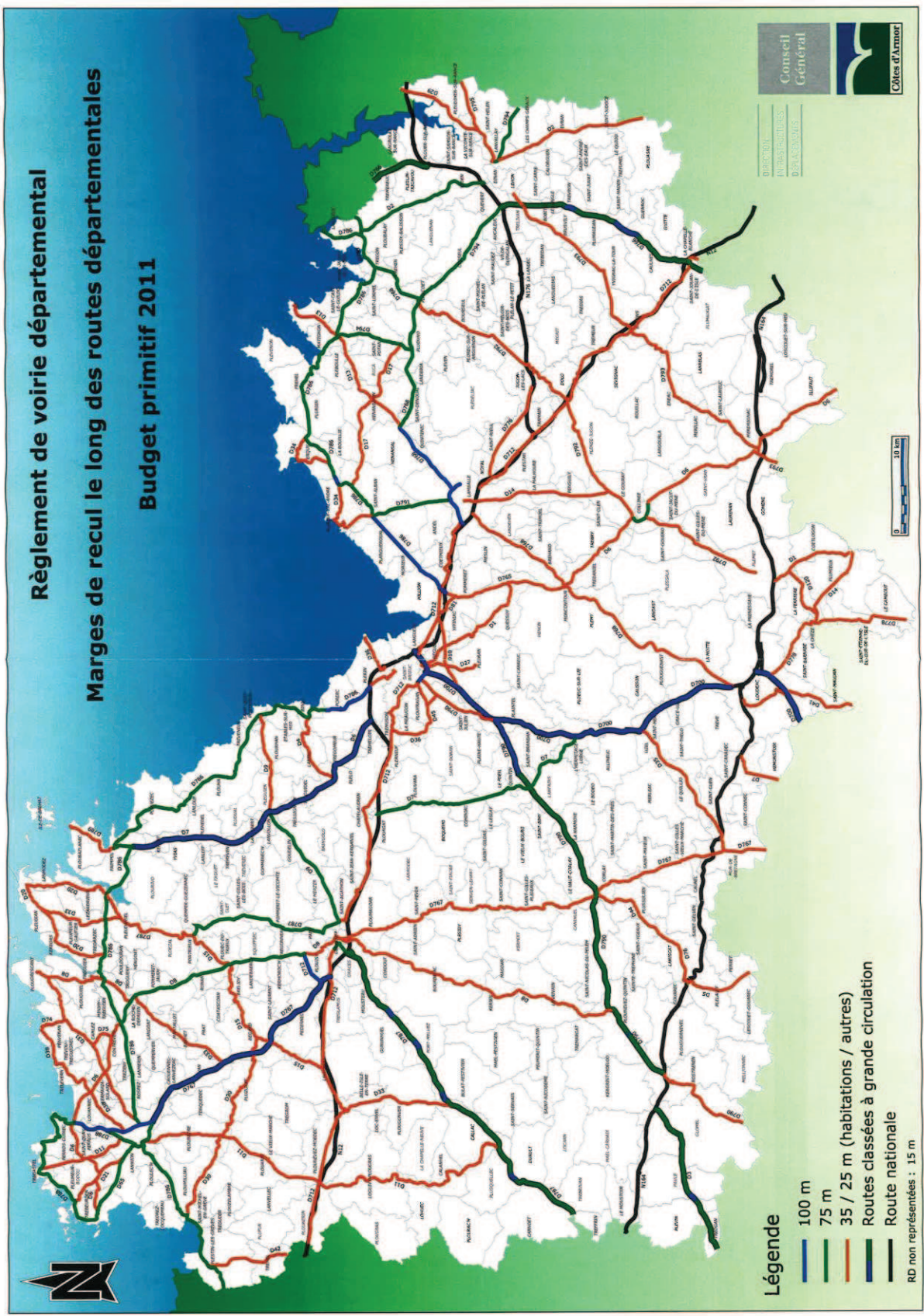
Conformément à la rubrique 2.1.5.0. de l'article R 214-1 du Code de l'Environnement (rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 ha), toute opération d'aménagement répondant à ces critères doit faire l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Celle-ci doit permettre de s'assurer que le réseau récepteur existant ne subira pas de saturation du fait d'arrivées d'eaux nouvelles (débordement sur les routes départementales). Cette étude est transmise à la Maison du Département – Agence technique. Si elle conclut à la nécessité de création d'ouvrages de rétention, ces derniers devront être implantés suivant les règles définies dans le règlement de la voirie départementale.

Dans tous les cas, l'avis du gestionnaire de la voirie doit être sollicité lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

# Règlement de voirie départemental

## Marges de recul le long des routes départementales

### Budget primitif 2011





<b>ZONES D'ACTIVITES – AMELIORATION DES HABITATIONS EXISTANTES</b>	
<b>GRACE UZEL / SAINT HERVE</b>	ZA du Tourlanquin
<b>GUERLEDAN – St Guen</b>	ZA les 2 Croix
<b>GUERLEDAN – St Guen</b>	PA de Guergadic
<b>GUERLEDAN – Mur De Bretagne</b>	PA de Toul'Houz
<b>LE CAMBOUT</b>	ZA du Penneret
<b>LE HAUT CORLAY</b>	ZA de Kerjoly
<b>LE QUILLIO</b>	ZA Pertuis Oizel
<b>LOSCOUET SUR MEU</b>	PA Gautraie est
<b>LOUDEAC</b>	PA du Docteur Etienne
<b>LOUDEAC</b>	Les Parpareux Nord
<b>LOUDEAC</b>	Les Parpareux Sud
<b>LOUDEAC</b>	ZAC de Ker d'Hervé
<b>LOUDEAC</b>	Parc Triskell et Synergie
<b>MERDRIGNAC</b>	PA de la Heronnière
<b>MERDRIGNAC</b>	PA de l'Hyvet
<b>MERDRIGNAC</b>	PA Penhoet Riant
<b>MERDRIGNAC</b>	Racine 1
<b>MERDRIGNAC</b>	Racine 2
<b>MERDRIGNAC</b>	Racine 3
<b>PLEMET</b>	Zone du Ridor
<b>PLEMET</b>	PA de Plémet
<b>PLOUGUENAST</b>	ZA de La Villeneuve
<b>PLUMIEUX</b>	ZA la Cohue
<b>SAINT BARNABE</b>	PA de Kerbusson
<b>SAINT CARADEC</b>	Parc d'activités de Bel Air
<b>SAINT HERVE</b>	PA de la Gare d'Uzel
<b>TREMOREL</b>	PA Gautraie ouest
<b>TREVE</b>	ZA de Bel Air TREVE
<b>UZEL</b>	PA de Berlouze

<b>ZONES D'ACTIVITES DE MOINS DE 5 HECTARES – AMELIORATION EXTENSION ET ANNEXE AUX HABITATIONS EXISTANTES</b>	
<b>CORLAY</b>	ZA du Poteau
<b>CORLAY</b>	ZA Park Bras
<b>HEMONSTOIR</b>	ZA Eugène Le Clezio
<b>LE HAUT CORLAY</b>	ZA la Croix
<b>PLOUGUENAST</b>	ZA les Pateureux
<b>PLOUGUENAST</b>	PA de la villeneuve
<b>PLUSSULIEN</b>	Croas Nevez
<b>ST ETIENNE DU GUE DE L'ISLE</b>	ZA ST ETIENNE
<b>LE HAUT CORLAY</b>	Les Marronniers
<b>LE MENE</b>	PA des tertres
<b>LA MOTTE</b>	Bel Air LA MOTTE
<b>LE MENE</b>	PA de la Croix Jeanne Even
<b>LE MENE</b>	PA de la ville-es-goupines
<b>ILLIFAUT</b>	PA d'Illifaut
<b>PLOUGUENAST-LANGAST (COMMUNE DÉLÉGUÉE DE LANGAST)</b>	ZA du Cocantin
<b>LA CHEZE</b>	ZA du Grand Clos
<b>LE MENE</b>	PA du Ponterret
<b>SAINT CARADEC</b>	PA de St Caradec
<b>UZEL</b>	Berlouze