



Plan Local d'Urbanisme Commune de Plescop

Pièce 3 : Réglement Réglement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 01/07/2025

*Pour la commune,
Monsieur Le Maire, Loïc LE TRIONNAIRE*



PLE COP
PLE KOB

SOMMAIRE

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES..... 5

CHAPITRE 1 – GENERALITES.....	5
<i>DG1. Champ d'application territorial du règlement.....</i>	5
<i>DG2. Mode d'emploi du règlement écrit.....</i>	5
<i>DG3. Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol.....</i>	6
<i>DG4. Division du territoire en zones</i>	6
<i>DG5. Adaptations mineures et dérogations.....</i>	7
<i>DG7. Prise en compte des risques connus sur la commune et non représentés sur le plan de zonage</i>	8
<i>DG8. Lexique.....</i>	12

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS GENERALES A TOUTES LES ZONES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES AU PLAN DE ZONAGE..... 22

<i>DG9. Secteurs de projet et mobilités</i>	22
<i>DG10. Paysage et élément de la trame verte et bleue à préserver.....</i>	25
<i>DG11. Patrimoine bâti à préserver</i>	28
<i>DG12. Risques.....</i>	29

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES QUI S’APPLIQUENT QUEL QUE SOIT LE REGLEMENT DE LA ZONE ... 30

<i>DC1. Implantation des constructions.....</i>	30
<i>DC2. Hauteur des constructions</i>	31
<i>DC3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions</i>	31
<i>DC4. Clôtures</i>	31
<i>DC5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties.....</i>	32
<i>DC6. Stationnement</i>	32
<i>DC7. Desserte par les voies publiques ou privées</i>	37
<i>DC8. Desserte par les réseaux</i>	38

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES40

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UAA ET UAB..... 41

<i>Caractère de la zone</i>	41
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	41
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	43
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	47

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB ET UBZ 47

<i>Caractère de la zone</i>	47
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	47
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	50
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	54

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE 55

<i>Caractère de la zone</i>	55
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	55
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	57
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	58

CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI..... 59

<i>Caractère de la zone</i>	59
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	59
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	61
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	63

CHAPITRE 5 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT	64
<i>Caractère de la zone</i>	64
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	64
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	66
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	68
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	69
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUz.....	70
<i>Caractère de la zone</i>	70
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	70
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	70
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	70
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	71
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A, A1, A12.....	72
<i>Caractère de la zone</i>	72
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	72
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	77
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	81
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	82
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, NGV.....	83
<i>Caractère de la zone</i>	83
<i>Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	83
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	86
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	89

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1 – Généralités

DG1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Plescop (56)**.

DG2. MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT ECRIT

Un projet de construction : comment faire ?

1. Je localise ma parcelle sur le plan de zonage,
2. Je regarde le nom de la zone,
3. Je me reporte :
 - ✓ Aux dispositions générales du règlement écrit (chapitre 1)
 - ✓ Aux dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit (chapitres 2 et 3)
 - ✓ Aux dispositions applicables à ma zone (Titres, 2, 3, 4 ou 5 en fonction de la zone)
4. Je consulte les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
5. Je consulte les Annexes du document d'urbanisme.

Conformément à l'article R151-11 du Code de l'Urbanisme, tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du présent document est réputé constituer **une illustration dépourvue de caractère contraignant**. Ils n'ont vocation qu'à faciliter la compréhension de l'application de la règle.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) se déclinent en OAP thématiques et en OAP sectorielles. Tout travaux ou opérations doivent être compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent, conformément à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

Les Annexes, complémentaires de la lecture du règlement comprennent notamment :

- Les Servitudes d'Utilité Publique.
- Les informations et obligations diverses,
- Les annexes sanitaires

DG3. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Règlement national d'urbanisme et servitudes d'utilité publique

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment **les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexée au présent PLU.

Autres dispositions

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, **les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières** (ZAC, lotissement, ...).

D'autres informations à l'attention des usagers sont indiquées en annexe du PLU, car le statut des zones ainsi concernées peut-être utile à connaître.

DG4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones urbaines (U) ;
- Zones à urbaniser (AU) ;
- Zones agricoles (A) ;
- Zones naturelles et forestières (N).

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : U). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : Ua).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues aux articles R. 151-18 au R. 151-25 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines dites « zones U »

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

- Zones urbaines de noyaux anciens repérées par l'indice **Ua** : **Uaa** pour le centre-ville et **Uab** pour le secteur dense d'entrée du centre-ville avec immeubles
- Zones urbaines mixtes à dominante d'habitat sans caractère ancien marqué repérées par l'indice **Ub**. Les tranches 1 et 2 de la ZAC Park Nevez sont intégrées au sein d'un sous-secteur dédié **Ubz**.
- Zones urbaines destinées exclusivement aux équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif repérées par l'indice **Ue**.
- Zones urbaines destinées à des activités à dominante industrielle, (sous réserve d'être compatible avec l'**OAP thématique «Commerce et services»**) et susceptible de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat repérées par l'indice **Ui**
- Zones urbaines destinées à des activités tertiaires, (sous réserve d'être compatible avec l'**OAP thématique «Commerce et services»**) repérées par l'indice **Ut**.

Certains secteurs en zone U bénéficient d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles. La pièce « OAP » du dossier de PLU prévoit un échéancier prévisionnel.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Elles correspondent à des secteurs de la commune destinées à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1AU correspondent à des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation et dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate a la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La PLU comporte une zone d'urbanisation future **1AUz** pour une opération publique d'aménagement à destination d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat : la ZAC de Park Nevez (tranches 3 et 4).

La zone 1AUz ne bénéficie pas d'OAP sectorielle dans la mesure où le projet et le programme de la ZAC de Park Nevez sont fixés.

Le règlement définit les conditions d'aménagement, d'équipement et de constructibilité de cette zone.

Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Elles sont divisées en catégories :

- Zones agricoles « ordinaires » repérées en zone **A**.
- Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) accueillant des activités économiques isolées au sein de la zone agricole repérées par l'indice **Ai** :
 - ✓ STECAL **Ai1** : destiné à des activités touristiques et/ou évènementielles
 - ✓ STECAL **Ai2** : destiné à des activités économiques artisanales et/ou de services

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, 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.

Elles sont divisées en catégories :

- Zones naturelles destinées à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages repérées en zone **N**.
- Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié l'aire d'accueil des gens du voyage repéré par l'indice **Ngv**.

DG5. ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Au regard de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, ainsi que certains ouvrages exceptionnels (tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes...) peuvent notamment faire l'objet d'adaptations mineures aux règles du présent PLU, dans la mesure où ils sont autorisés dans les différentes zones.

Les possibilités de dérogation au règlement du PLU offertes par les articles L.152-4 à L.152-6 concernent notamment :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques ;
- Les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
- Les dispositifs liés aux énergies renouvelables listés à l'article L.152-5.
- Pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ; la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ; la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ; l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser ; les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale. Dans ces cas :
 - Il est possible de déroger aux dispositions des articles concernant l'implantation des constructions, leur hauteur maximale, leur emprise au sol et leur aspect extérieur.
 - Il est possible de déroger aux dispositions des articles concernant l'implantation des constructions, leur hauteur maximale, leur emprise au sol et leur aspect extérieur.

Au regard de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démolie **depuis moins de 10 ans** est autorisé si la construction avait été régulièrement édifiée, sauf si le plan de prévention des risques naturels en dispose autrement.

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

DG7. PRISE EN COMPTE DES RISQUES CONNUS SUR LA COMMUNE ET NON REPRÉSENTES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Risque sismique

L'ensemble des communes du Morbihan est classé en zone de sismicité faible (zone 2).

Dans les zones de sismicité faible (zone 2), les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction ou extension de bâtiment de catégories III ou IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégorie IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010) et pour l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans des bâtiments de catégories III ou IV.

Catégorie de bâtiment	Description
III	<ul style="list-style-type: none"> - Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3 - Habitations collectives et bureaux, $h > 28m$ - Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes - Etablissements sanitaires et sociaux - Centres de production collective d'énergie - Etablissements scolaires
IV	<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public - Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie - Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne - Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise - Centres météorologiques

Risque retrait-gonflement des argiles

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est un mouvement de terrain lent et continu. Par des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux, il entraîne des gonflements en périodes humides et des tassements en période sèche. Ces variations de volumes se traduisent par des mouvements différentiels de terrain et se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

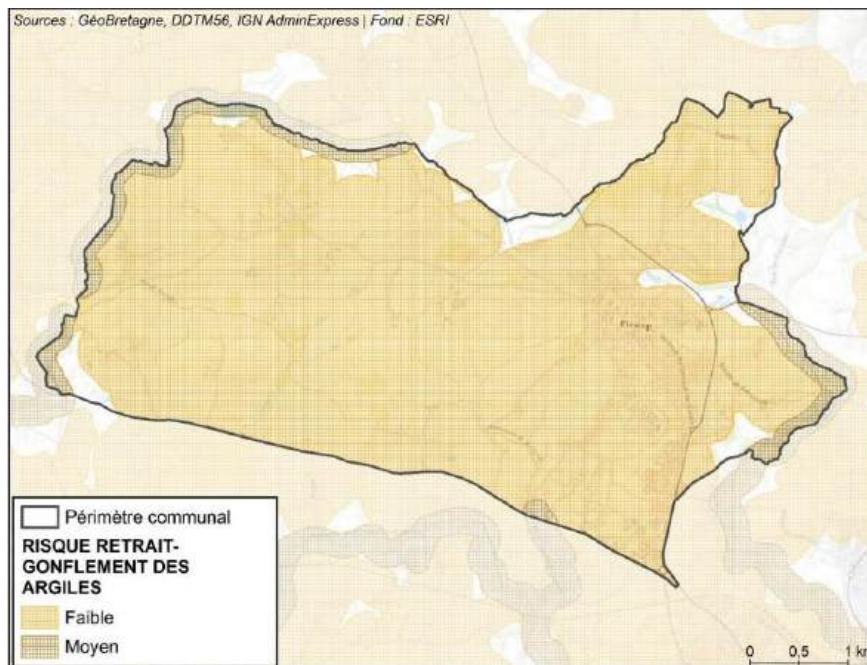
Ce phénomène constitue aujourd'hui le second poste d'indemnisation aux catastrophes naturelles affectant les maisons individuelles. Toutefois, il est possible de minimiser les conséquences de tels événements en intégrant les éléments de connaissance sur cet aléa dans les études constructives.

La présence de ce risque n'entraîne pas une interdiction de construire mais oblige les porteurs de projet à demander une autorisation avec respect des dispositions constructives préconisées par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de **deux études de sol** dans les zones d'exposition **moyenne** au retrait-gonflement des argiles (pas dans les zones d'exposition faible):

- ✓ **à la vente d'un terrain constructible** : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- ✓ **au moment de la construction de la maison** : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

La commune de Plescop est quasiment entièrement concernée par ce risque (**voir carte ci-après**).



Radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des particules elles-mêmes radioactives pouvant se fixer sur les aérosols de l'air. Inhalés, ils peuvent présenter des risques pour la santé (irradiation des voies respiratoires, cancers).

Le radon, qui s'accumule dans les sous-sols et les vides sanitaires, entre dans les maisons par différentes voies : fissures, passage des canalisations, au travers des dalles et des planchers...

Si, dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement faible, dans des lieux confinés (grottes, mines et bâtiments en général), notamment les habitations, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées.

Cette concentration varie selon les régions : les massifs anciens (comme le massif Armorican) sont plus émetteurs que les régions calcaires. Cependant la concentration varie aussi selon les comportements et usages des populations en matière de chauffage et d'aération des maisons : le renouvellement de l'air est un paramètre important pour diminuer les concentrations de radon dans les habitations.

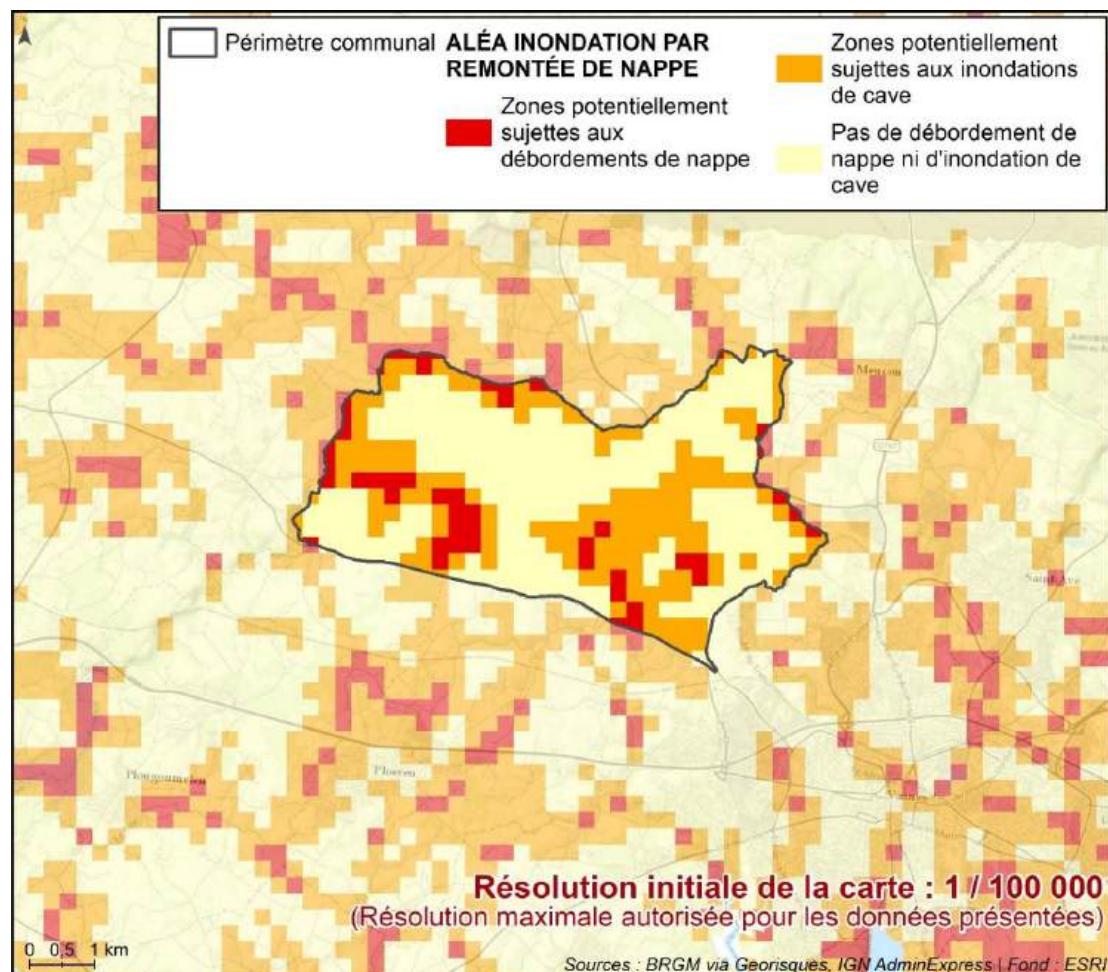
La commune est concernée par le risque radon, qualifié en « catégorie 3 » par l'IRSN, soit le plus haut niveau de classification.

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que sur le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 Bq.m⁻³ et plus de 10% dépassent 300 Bq.m⁻³.

Inondation par remontée de nappe

Lorsque des événements pluvieux exceptionnels se superposent à des niveaux d'étiage inhabituellement élevés, le niveau de la nappe peut atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

La commune est concernée par ce risque **dans les secteurs identifiés ci-dessous :**



Il est important de noter que les cartes de sensibilité aux remontées de nappes ont été établies à l'échelle 1/100 000^{ème} suivant la méthodologie nationale. Aucune disposition réglementaire ou servitude d'utilisation du sol ne découle de ce porter à connaissance. Toutefois, des précautions ont été listées afin de limiter le risque, soit :

- Éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires,
- Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),
- Ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs,
- Mettre en place un système de prévision du phénomène (dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles).

Sites et sols potentiellement pollués

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe 2 bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

- BASOL (sites pollués avérés) : inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif,
- BASIAS (sites potentiellement pollués) : inventaire des sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols.

La commune compte 6 sites potentiellement pollués, situés à l'est de la commune, dans le tissu urbain.

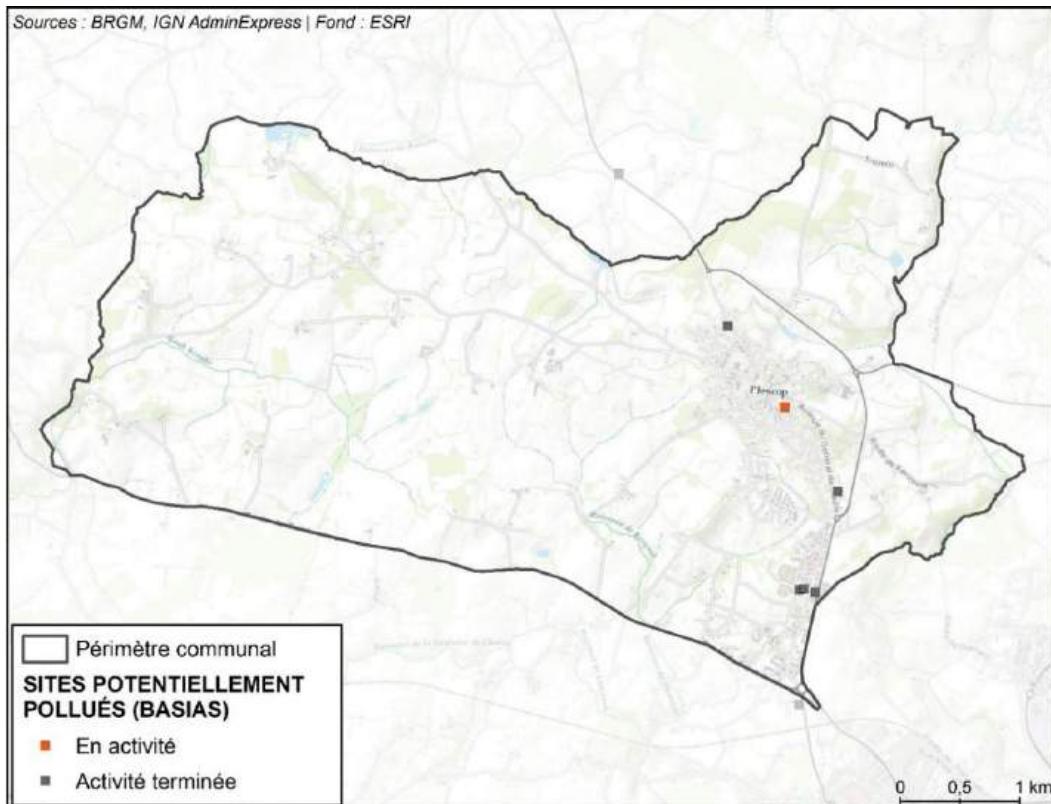
Parmi ces 6 sites, l'état de l'activité est le suivant :

- 1 site en activité,
- 5 sites dont l'activité est terminée.

La majorité de ces sites sont classés potentiellement pollués du fait d'activités liées au stockage de carburant, à la carrosserie, ou au traitement de surface (bois et métaux).

Les sites potentiellement pollués sont localisés dans la carte ci-dessous.

Localisation des sites potentiellement pollués dans la commune



DG8. LEXIQUE

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

Le présent lexique est issu du lexique national de l'urbanisme, étoffé de définitions supplémentaires, et précisant les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Ce lexique présente les définitions puis en précise les modalités d'utilisation, en italique, dans un encadré vert. En cas d'évolution du lexique national de l'urbanisme, le lexique du présent règlement prévaut.

Accès

L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité ; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.

Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.

Affouillement et exhaussement du sol

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

Alignment

L'**alignement** est la limite du domaine public routier ou de la voie privée et des propriétés riveraines.

Illustration d'une implantation à l'alignement et en recul

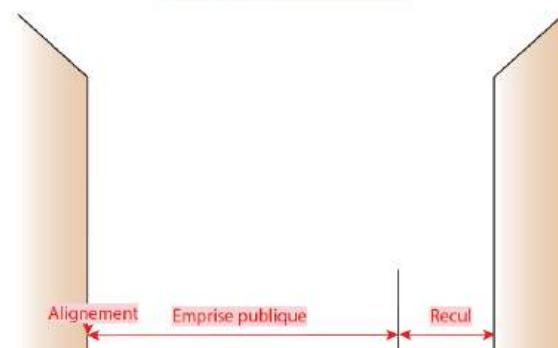
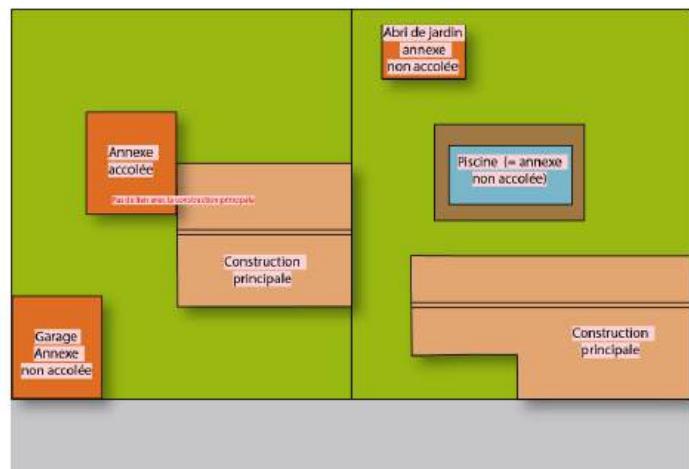


Illustration de la notion d'annexe

Annexe

Une **annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



Attique

Est considéré comme **attique** le ou **les derniers niveaux placés au sommet d'une construction** et situés en retrait des façades principales. L'attique peut être construit dans le prolongement du mur pignon.

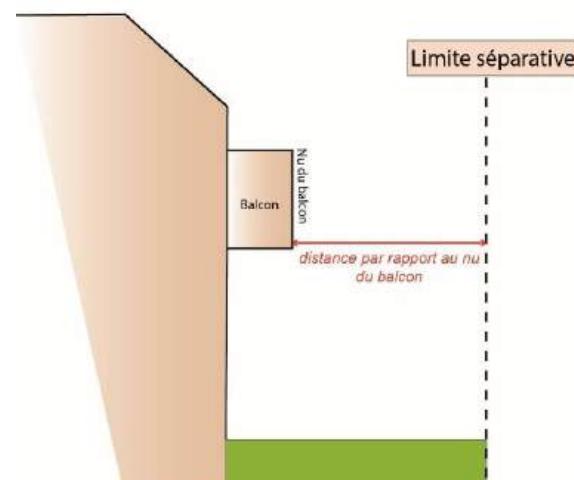
Se reporter également à la définition de « hauteur ».

Balcon

Un débord de balcon jusqu'à 80 cm sera admis dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

En aucun cas, les balcons ne pourront constituer une entrave à la circulation publique dans l'hypothèse d'une implantation dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies.



Bâtiment

Un **bâtiment** est une construction couverte et close.

Coefficient d'emprise au sol (CES)

Le **coefficient d'emprise au sol (CES)** est le rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière lorsque plusieurs parcelles sont contigües sur laquelle elle s'implante.

Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale de la parcelle, en tenant compte de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures et aménagements des voiries, des parkings, des accès et des abords).

Le coefficient d'imperméabilisation sera fixé dans le règlement de gestion des eaux pluviales qui est en cours d'élaboration. Une fois validé, ce règlement sera annexé au dossier du PLU. Il conviendra de s'y reporter.

Construction

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

Construction existante

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

Destinations et sous-destinations



Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Liste des destinations et sous-destinations :

Destination	Sous-destination	Définitions (arrêté ministériel du 10 novembre 2016 en vigueur après modification du 22 mars 2023)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes, et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
	Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie électronique.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec l'accueil d'une clientèle.

Destination	Sous-destination	Définitions (arrêté ministériel du 10 novembre 2016 en vigueur après modification du 22 mars 2023)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elle comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Destination	Sous-destination	Définitions (arrêté ministériel du 10 novembre 2016 en vigueur après modification du 22 mars 2023)
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédié à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Emprise au sol

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

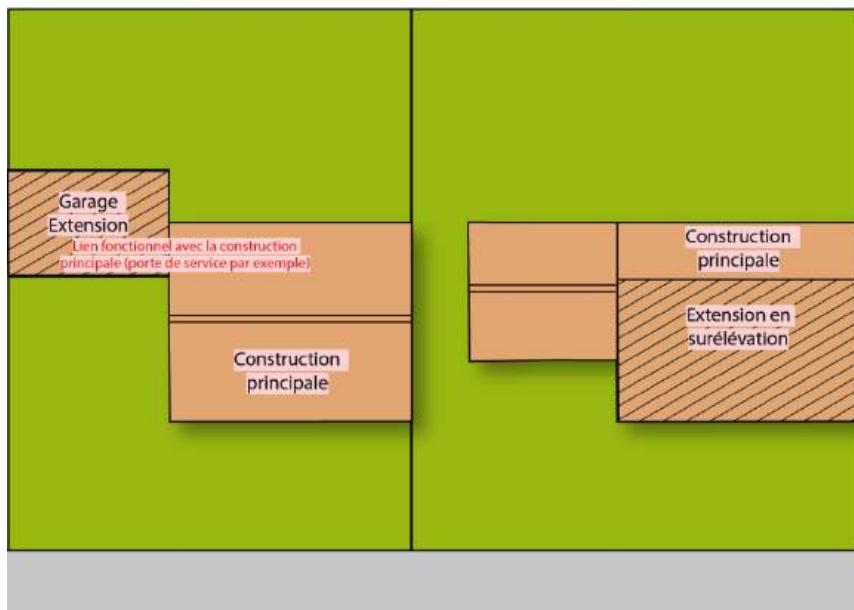
Espace libre

Surface de terrain non occupée par des constructions.

Extension

Illustration de la notion d'extension

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



Façade

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

Façade principale

La façade principale est la façade **la plus longue**. Exceptionnellement, dans le but d'une meilleure insertion urbaine, la façade sur rue peut être considérée comme la façade principale, même si elle n'est pas la plus longue.

Gabarit

Se reporter à la définition de « hauteur ».

Habitations Légères de Loisirs (HLL)

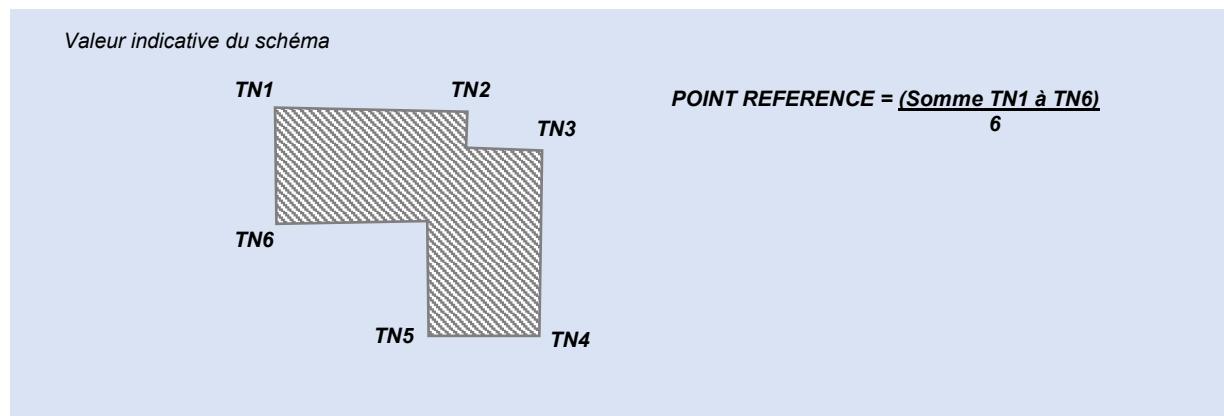
Selon l'article R111-37 du code urbanisme : « Sont regardées comme des **habitations légères de loisirs** les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs ».

Hauteur

La **hauteur** est la différence d'altitude d'une construction entre son point le plus haut et/ou son plan vertical par rapport au point de référence. De plus, cette construction doit s'inscrire dans une enveloppe volumétrique appelée le « gabarit ». Une hauteur maximale est fixée au sein du règlement de chaque zone et est exprimée soit en nombre de niveaux, soit en mètres.

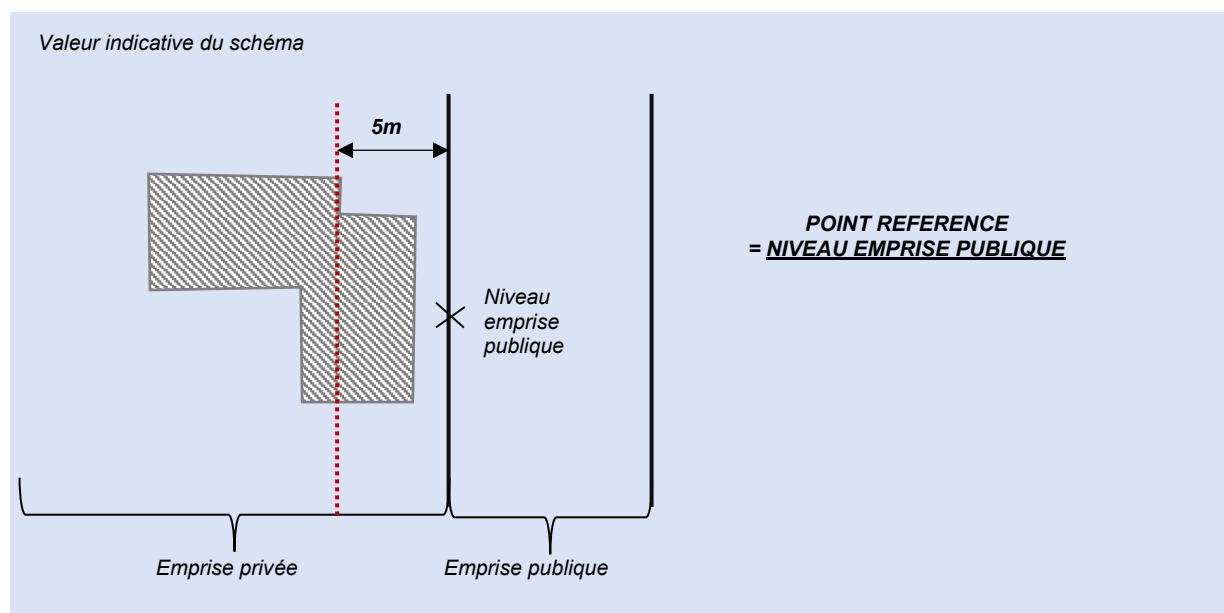
Le **point de référence** est le point d'altimétrie servant à l'application des hauteurs maximales autorisées et du gabarit de la construction.

Méthode calcul : Le point de référence est égal à la moyenne des points de TN (terrain naturel) pris aux angles de la construction ou au niveau de l'emprise publique.

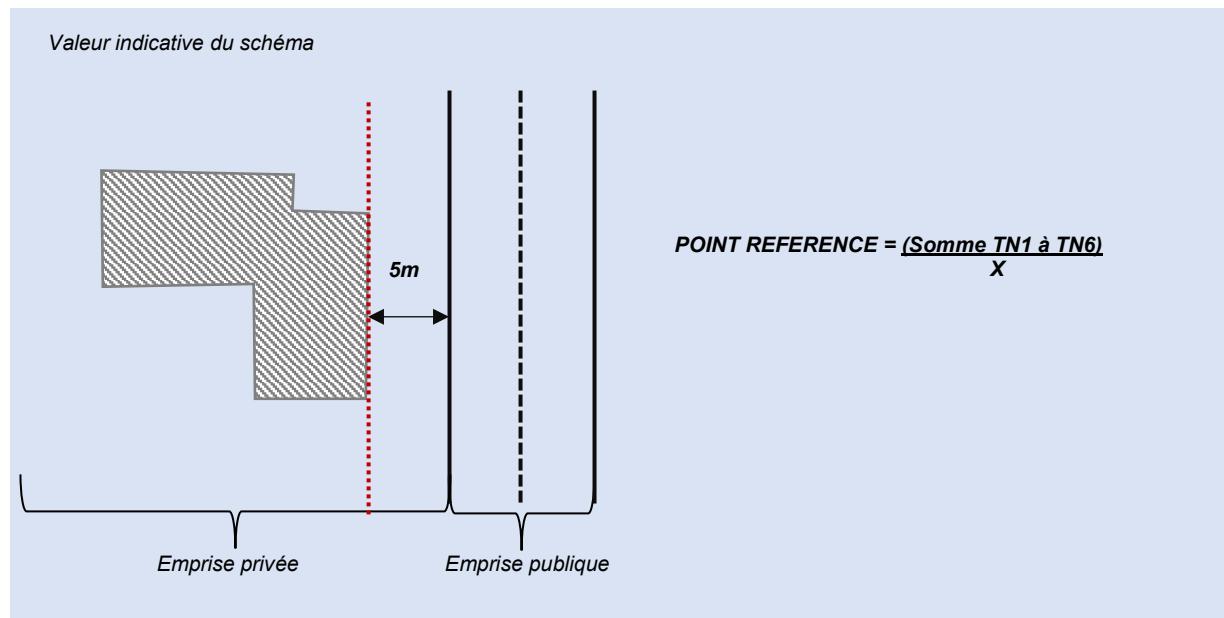


Application

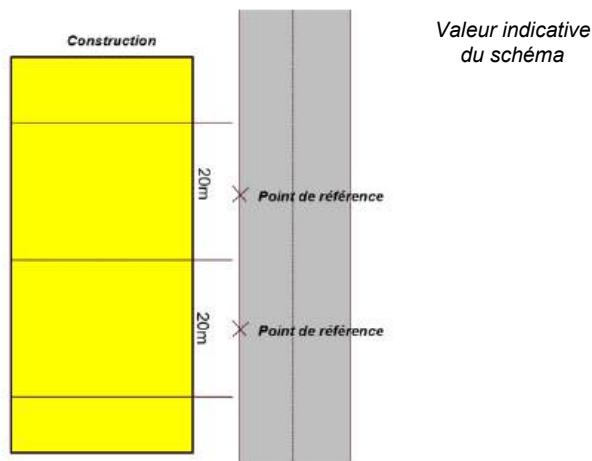
1. Schéma 1 : Pour les constructions dont la façade sur la voie desservant la parcelle est implantée à une distance inférieure ou égale à 5 m par rapport à la limite d'emprise publique, le point de référence correspond au niveau de l'emprise publique.



2. Pour les constructions implantées au-delà d'une distance de 5m par rapport à la limite d'emprise publique, le point de référence est calculé suivant la méthode précédemment écrite (moyenne des points de TN).



3. Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence est calculé par tronçon de 20 m pour prendre en compte les pentes existantes.

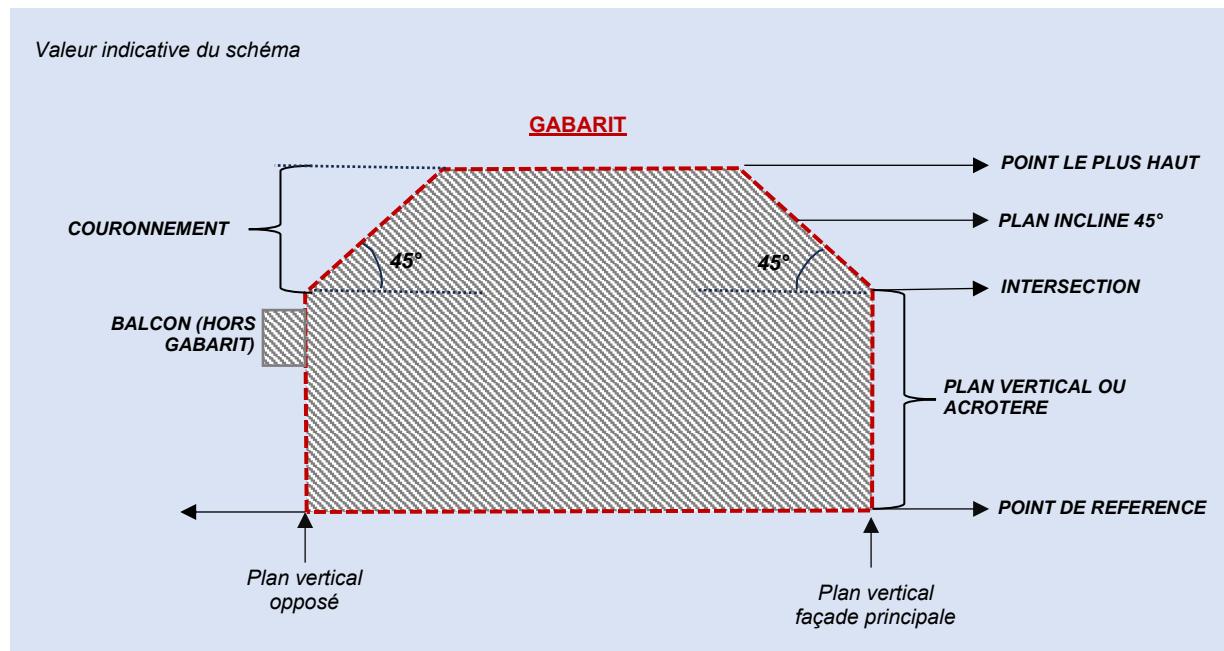


Le gabarit désigne l'enveloppe volumétrique dans laquelle les constructions doivent s'inscrire. Il est composé des éléments suivants (cf. schéma ci-dessous) :

- le point de référence, voir définition précédente
- le plan vertical de la façade principale et sa façade opposée
- le plan incliné à 45° depuis le sommet du plan vertical
- le point le plus haut

Le couronnement du gabarit est délimité par les plans inclinés à 45° et le point le plus haut. Il permet d'inscrire la toiture de la construction ainsi que l'attique dans cette volumétrie.

Valeur indicative du schéma



Le gabarit est limité par les hauteurs maximales pour chaque zone du règlement.

Peuvent être hors gabarit :

Peuvent être édifiés en dehors du gabarit, des ouvrages indispensables et de faible emprise comme :

- les souches de cheminée ;
- les ventilations ;
- les lucarnes qui doivent prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture ;
- les cages et machineries d'ascenseur ;
- les cages d'escaliers ;
- les ouvrages d'intérêt collectif de type antenne relais téléphone ;
- les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes de type garde-corps ;
- les éléments architecturaux (saillies* traditionnelles, terrasses, balcons*, pignons, autres) ; les panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques)

Limites séparatives

Les **limites séparatives** correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Lucarne

Une **lucarne** est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble.

Piscine

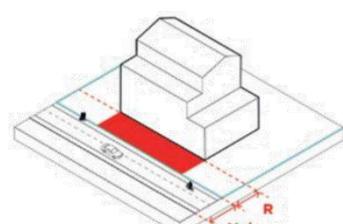
Bassin destiné à la baignade et à la nage. Les piscines, selon leur lien avec la construction principale, constituent une annexe ou une extension.

Point de référence

Se reporter à la définition de « hauteur ».

Recul

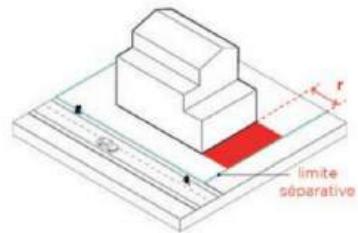
Le **recul** est la distance séparant la construction de l'emprise publique existante ou à créer, ou de la voie. Il se



mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.

Retrait

Le **retrait** est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction.



Saillie (et éléments architecturaux)

On appelle saillie **toute partie ou élément de construction qui dépasse le nu de façade d'une construction** (balcon, débord de toiture, bow-window ou oriel, appui de fenêtre, seuils, corniches, garde-corps, marquises, etc.).

Un débord du nu de la façade **jusqu'à 80 cm** sera admis dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies. En aucun cas, il ne pourra constituer une entrave à la circulation publique dans l'hypothèse d'une implantation dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies.

Surface de plancher

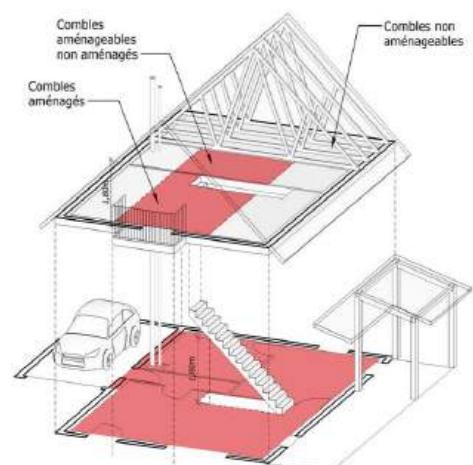
La surface de plancher correspond à **la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m**, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

La surface de plancher permet de déterminer le type d'autorisation d'urbanisme.

La surface de plancher s'obtient après **déduction des surfaces suivantes** :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Vides et trémies (espaces sous les escaliers et ascenseurs),
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres),
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, combles avec encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges).

SURFACE DE PLANCHER



Doivent être déduits également l'épaisseur des matériaux isolants.

Talus

Le talus est une surface pentue très inclinée, aménagée par des travaux de terrassement.

Terrain d'assiette du projet

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

Unité foncière

Une **unité foncière** est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Voies et emprises publiques

Les **voies** s'entendent comme des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et recouvrent tous les types de voies, quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Les **emprises publiques** correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, ...

Zone humide

Les **zones humides** sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année (*Article L211.1 du Code de l'environnement*).

Chapitre 2 – Dispositions générales à toutes les zones liées à des représentations graphiques au plan de zonage

DG9. SECTEURS DE PROJET ET MOBILITES

DG9.1. Périmètre de la ZAC Park Nevez



Périmètre de la ZAC Park Nevez

La commune s'est engagée par délibération du 20 octobre 2015 à créer et réaliser la ZAC Park Nevez qui permettra la création de plus de 600 logements. La réalisation de la ZAC a été autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023.

Le périmètre de la ZAC est reporté sur le règlement graphique du PLU à titre informatif.

L'opération devra se conformer aux cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez.

DG9.2. Emplacement réservé (L151-41 CU)



Emplacement réservé (L151-41 CU)

Des emplacements réservés sont représentés au plan de zonage et identifiés par un chiffre qui renvoie au tableau des emplacements réservés lui-même apposé sur le plan de zonage. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative, indicative de l'espace représenté.

DG9.3. Périmètre soumis à Orientations d'aménagement et de programmation (L151-7 CU)



Périmètre soumis à Orientations d'aménagement et de programmation (L151-7 CU)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une **application cumulative des OAP et du règlement**.

Au sein des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise ou sur une partie (se reporter à l'OAP concernée).

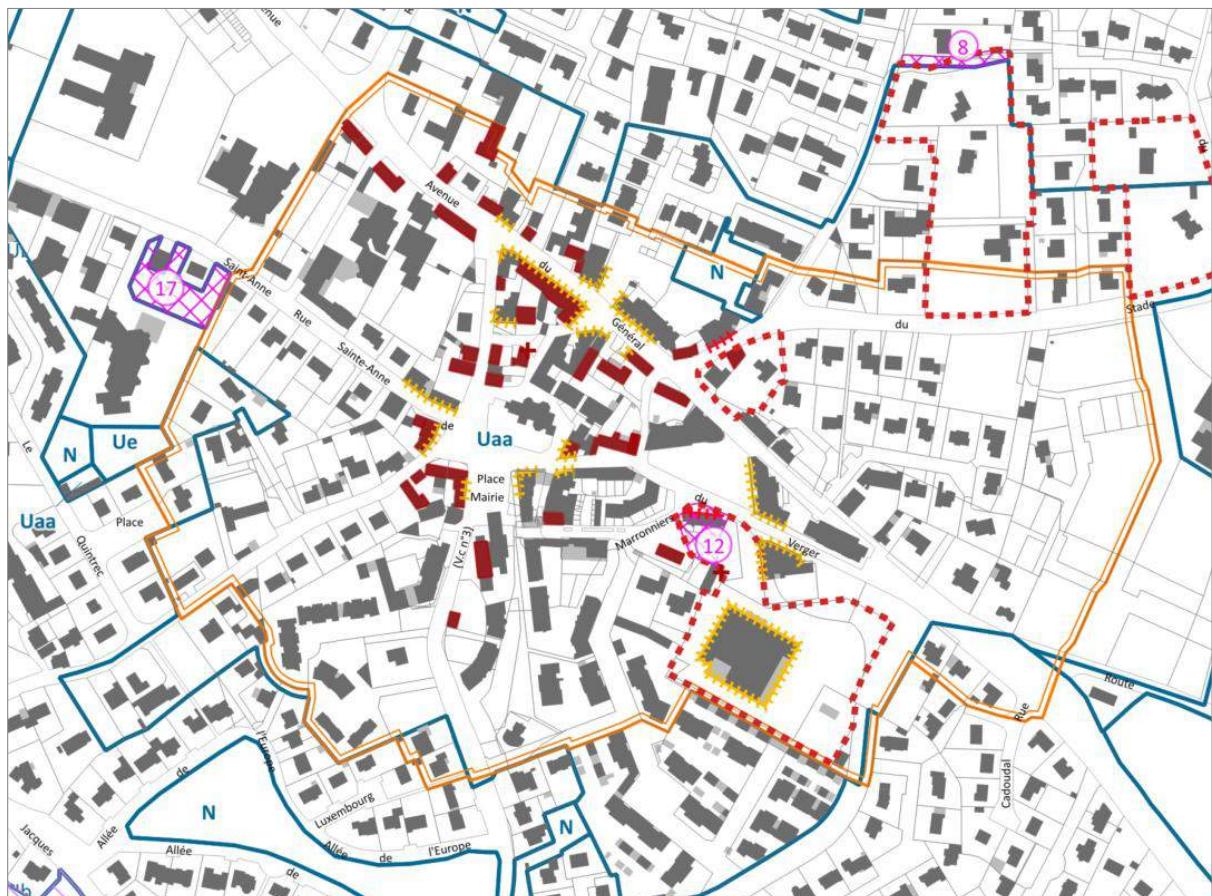
DG9.4. Diversité commerciale à préserver et linéaires commerciaux à préserver ou à créer (R151-37 CU)

- | | |
|--|---|
| | Périmètre de diversité commerciale (R151-37 CU) |
| | Linéaire commercial à créer (R151-37 CU) |
| | Linéaire commercial à préserver (R151-37 CU) |

En application de l'article R 151-37 du Code de l'Urbanisme, la commune de Plescop a décidé d'identifier sur le règlement graphique (voir extrait ci-dessous) :

- **un périmètre au sein duquel sera préservée et développée la diversité commerciale,**
- au sein de ce périmètre, **des linéaires commerciaux** existants (commerces de détail et de proximité) identifiés en traits hachurés jaune ci-dessous **dont le changement de destination est interdit**.
- au sein de ce périmètre, **des linéaires commerciaux à créer** identifiés en traits hachurés rouge ci-dessous.

Extrait du règlement graphique



Au sein du périmètre de diversité commerciale :

Toute nouvelle activité (quel que soit sa surface) correspondant à l'une des sous-destinations suivantes doit s'implanter au sein du périmètre :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de service avec accueil d'une clientèle

En dehors du périmètre de diversité commerciale :

La création d'une **nouvelle activité** correspondant à l'une des sous-destinations suivantes est interdite:

- Artisanat et commerce de détail

- Restauration
- Activités de service avec accueil d'une clientèle

Pour ces 3 sous-destinations :

- ✓ La reprise d'une activité existante (à la date d'approbation du PLU révisé), ou fermée depuis moins de 3 ans, sans changement de destination, est autorisée.
- ✓ L'extension d'une activité existante (à la date d'approbation du PLU révisé) dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, est autorisée.

Cas particuliers au sein de la **ZAC de Park Nevez** : le programme inscrit au dossier de réalisation (approuvé le 27/11/2018) de la ZAC prévoit la création d'un pôle de services. Au sein de ce pôle, la création d'une ou plusieurs activités ayant la sous-destination « activités de service avec accueil d'une clientèle » est **autorisée**.

Linéaire commercial à préserver :

Pour les rez-de-chaussée d'immeubles, identifiés à la date d'approbation du PLU révisé en linéaire commercial à préserver, aucun changement de destination ne sera autorisé.

Le changement d'une sous-destination à une autre parmi celles listées ci-dessus reste possible.

Linéaire commercial à créer :

Pour les rez-de-chaussée d'immeubles, identifiés à la date d'approbation du PLU révisé en linéaire commercial à créer, devront, en cas de transformation, accueillir des activités commerciales en rez-de-chaussée correspondant à l'une des destinations ou sous-destinations suivantes :

- ➔ Artisanat et commerce de détail,
- ➔ Restauration,
- ➔ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

DG9.5. Marge de recul par rapport aux voies

— = Marge de recul des constructions par rapport aux voies

Toute construction ou extension de construction, toute installation ou tout ouvrage qui s'inscrit dans la marge de recul identifiée en pointillé sur le plan de zonage, est interdit.

Un débord du nu de la façade **jusqu'à 80 cm** sera admis dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies. En aucun cas, il ne pourra constituer une entrave à la circulation publique dans l'hypothèse d'une implantation dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies.

Conformément aux dispositions de l'article L111-7 du code de l'urbanisme, 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 ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

DG9.6. Implantation des façades concernant l'avenue de Gaulle

— — Av. de Gaulle : implantation de la façade la plus longue des nouvelles constructions, parallèle à la rue

Toute construction ou extension de construction située le long de l'avenue de Gaulle, sur un linéaire identifié sur le règlement graphique via le tireté ci-dessus devra veiller à planter la façade la plus longue parallèlement à la rue.

DG9.7. Bâtiments pouvant changer de destination (L151-11 CU)



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 CU)

Les bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Toutefois, ce changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'**avis conforme** de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'**avis conforme** de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Chaque bâtiment concerné a fait l'objet d'une fiche d'identification annexée au PLU.

DG9.8. Zone non aedificandi dédiée au stationnement (L151-9 CU)



Zone non aedificandi dédiée au stationnement (L151-9 CU)

Au sein de la zone identifiée sur le règlement graphique, aucune construction n'est autorisée. Seuls les travaux, installations et ouvrages liés au stationnement sont autorisés.

DG10. PAYSAGE ET ELEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE A PRESERVER

DG10.1. Espace Boisé Classé (L113-1 CU)



Espace boisé classé (L113-1 CU)

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

Sauf application des dispositions de l'article L.113-4 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.

DG10.2. Zones humides (L151-23 CU)



Zone humide validée par la CLE (source : GMVA)

Les zones humides sont identifiées sur le plan de zonage via une trame spécifique. Elles **doivent être préservées**.

Au sein des zones humides identifiées sur le règlement graphique sont interdits toute construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, drainage, dépôt divers, création de plan d'eau, création de bassin de rétention d'eaux pluviales, imperméabilisation.

Toutes les occupations, constructions, travaux non autorisés sous condition sont interdits.

Seuls sont autorisés, sous réserve de la mise en place de la séquence justifier-éviter-réduire-compenser et de la conformité avec la règle du SAGE:

- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les installations, constructions et ouvrages publics d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et du paysage et que les aménagements soient conçus de manière à permettre une complète réversibilité et un retour du site à l'état naturel :
 - cheminements piétonniers et cyclables réalisés en platelage
 - objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information du public ou à l'observation de la faune conçus avec des matériaux naturels, sur pilotis, limitant l'impact sur le milieu et bien intégrés dans le paysage
- les travaux d'adaptation ou d'extension de bâtiments agricoles, s'il est justifié l'impossibilité technicoéconomique de réaliser ces travaux en dehors des zones humides
- la création de retenue pour l'irrigation de cultures légumières implantée sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et de leur raccordement dans la retenue, s'il est justifié l'impossibilité technico-économique de réaliser ces travaux en dehors des zones humides.

Lorsque les projets autorisés entraînent une dégradation de zone humide, le pétitionnaire doit mettre en œuvre la démarche Éviter-Réduire-Compenser (ERC). Pour cela, il devra :

1. Justifier de la nécessité de réaliser le projet et de ne pouvoir le réaliser ailleurs ;
2. chercher à éviter le dommage causé ;
3. chercher à réduire l'impact ;
4. s'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage par des travaux de restauration hydrologique de zones humides détruites ou non fonctionnelles (neutralisation de drains et fossés, suppression de remblai, suppression de lagunes artificielles...), en respectant les conditions fixées par le SDAGE Loire-Bretagne.

En limite de zones humides, tout projet d'urbanisation devra être conçu de manière à ne pas compromettre le fonctionnement hydraulique et biologique des zones humides, leur approvisionnement en eaux de ruissellement ou sous-terraines.

NB : Le SAGE GMRE protège toutes les zones humides. Toute zone humide même non cartographiée doit respecter la règle du SAGE.

DG10.3. Cours d'eau (L151-23 CU)

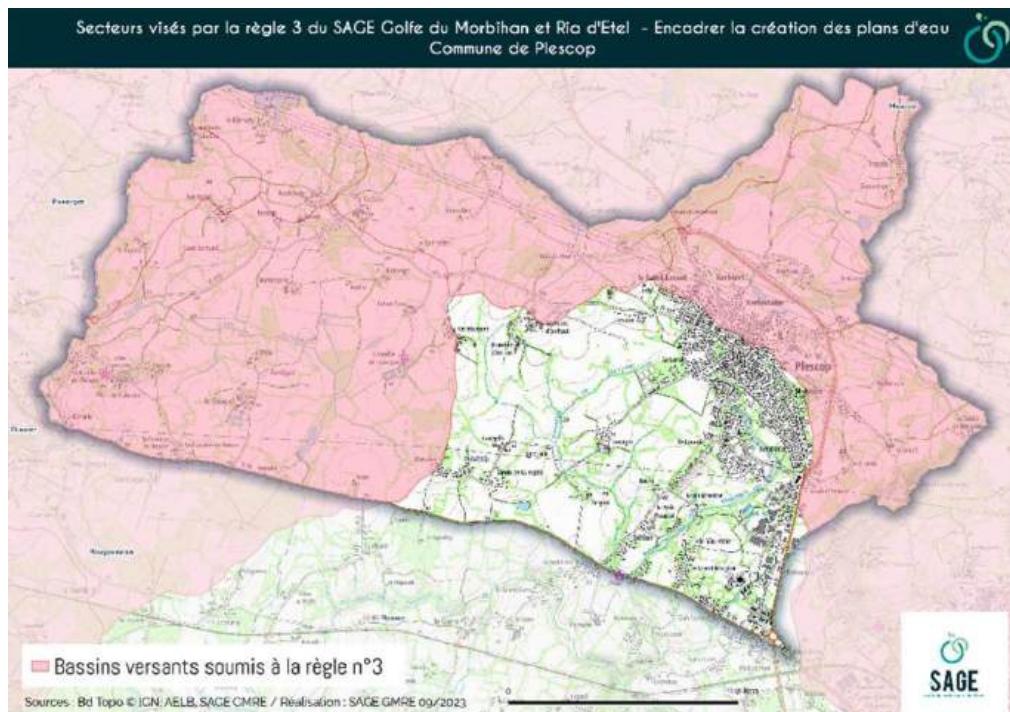
Cours d'eau (L151-23 CU)

En compatibilité avec les dispositions du SAGE Golfe du Morbihan Ria d'Etel, **une marge de recul** devra être respectée de part et d'autre des rives et berges des cours d'eau :

- **35 mètres en zones A et N (et secteurs indicés)**
- **5 mètres en zone U (et secteurs indicés)**

Toutefois, cette marge de recul pourra être réduite en cas de constructions ou d'installation relevant de la destination «Équipements d'intérêt collectif et services publics» et dans la mesure où leur implantation n'entraîne aucune incidence sur le cours d'eau.

La création de plan d'eau est interdite dans le secteur identifié en rose ci-après :



DG10.4. Mares (L151-23 CU)



Mare à préserver (L151-23 CU)

Les mares identifiées au plan de zonage **doivent être préservées**.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE Vilaine applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.

DG10.5. Haies, arbres et éléments de paysage (L151-19 ou L151-23 CU)

● Elément de paysage à préserver (L151-23 CU) : arbre remarquable

---- Haie à préserver (L151-23 CU)

----- Elément de paysage à préserver (L151-19 CU)

Les haies et alignements d'arbres identifiés sur les documents graphiques **doivent être conservés**.

Sont autorisés les travaux d'entretien (simple élagage).

L'abattage ne peut être envisagé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité avérées et certifiées par écrit par un professionnel agréé type élagueur-grimpeur.

La suppression ou la modification d'un élément identifié est soumise à déclaration préalable.

Selon le principe compensatoire du « 1 pour 1 » minimum : tout arbre ou haie abattue doit être remplacé par un arbre ou un linéaire de haies d'essences locales (voir [l'OAP thématique Trame Verte et Bleue](#) concernant la liste des essences préconisées).

Pour les haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, tout linéaire de haie abattu devra être remplacé par un linéaire présentant une fonctionnalité équivalente.

Les accès et voies nouvelles sont admis dans la limite de 3,50 m de largeur en tenant compte au maximum des arbres ou plantations existants.

DG10.6. Bois (L151-23 CU)



Bois à protéger (L151-23 CU)

Les bois à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme **doivent être conservés**.

Sont autorisés les travaux d'entretien (simple élagage) des sujets paysagers existants.

L'abattage ne peut être envisagé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité avérées et certifiées par écrit par un professionnel agréé type élagueur-grimpeur.

DG11. PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER

DG11.1. Secteur de présomption de sensibilité archéologique



Secteur de présomption de sensibilité archéologique

Le service régional de l'archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la commune qui sont reportés sur le règlement graphique du PLU.

Se reporter aux articles suivants du Code du Patrimoine concernant toute *opération 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* :

- R.523-1 du Code du patrimoine
- R.523-4 du Code du patrimoine
- R.523-8 du Code du patrimoine
- L.522-4 du Code du patrimoine
- L.522-5 du Code du patrimoine
- L.531-14 du Code du patrimoine
- R.111-4 du Code de l'urbanisme
- L.122-1 du Code de l'environnement
- 322-3-1, 2° du Code pénal

Le service administratif compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne en matière d'archéologie est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie.

DG11.2. Patrimoine bâti (L151-19 CU)



Patrimoine bâti à préserver (L151-19 du CU)

Chaque bâtiment a fait l'objet d'une fiche d'identification annexée au PLU.

La démolition totale d'un bâtiment d'intérêt patrimonial identifié sur le plan de zonage est interdite. Pour tout projet de rénovation, extension, il convient de se référer aux recommandations suivantes :

En cas de rénovation:

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Dans la mesure du possible, les éléments architecturaux existants devront être conservés.

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 et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...). Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet. De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de rénovation faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

En cas d'extension :

Toute extension devra être en harmonie avec le bâtiment principal. On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...). L'implantation de l'extension tiendra compte des particularités observées du bâtiment principal. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées.

Les extensions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

DG11.3. Petit patrimoine (L151-19 CU)

- + Petit patrimoine à préserver (L151-19 CU)**

La démolition des « éléments ponctuels » identifiés est interdite. Le déplacement de l'élément peut toutefois être autorisé s'il reste visible depuis l'espace public.

DG12. RISQUES

DG12.1. Zone inondable (AZI 2012)



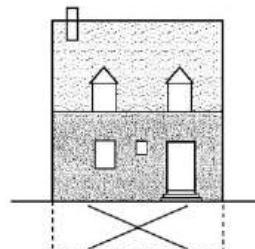
Zone inondable (Source : AZI 2012)

La commune est concernée par l'Atlas des zones inondables (AZI) du Loc'h et du Sal. Ce zonage, au niveau d'aléa indéterminé, est localisé autour du Sal, qui borde les limites nord et ouest de la commune.

Au sein des zones inondables localisées sur le règlement graphique, sont interdits :

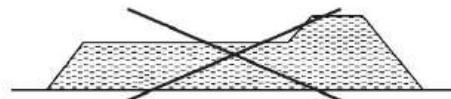
- la création de sous-sols
- les remblais

• Les sous-sols



Les sous-sols constituent les parties les plus vulnérables des constructions puisqu'une simple remontée de la nappe peut présenter des dégâts extrêmement importants.

• Les remblais



L'interdiction des remblais a pour objet de maintenir les capacités d'expansion et d'écoulement des crues.

DG12.2. PPRI des bassins versants vannetais



PPRI - Zonage bleu



PPRI - Zonage rouge

La commune de Plescop est couverte par un **Plan de prévention des risques inondation (PPRI) des bassins versants vannetais, approuvé le 31 mai 2012**.

Ce document ainsi que son règlement est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Le règlement du PPRI exclut par principe toute construction et tout remblai dans certaines zones. Les exceptions à cette interdiction y sont expressément mentionnées.

En cas de dispositions contradictoires entre le règlement du PPRI et celui du PLU, la règle la plus contraignante s'appliquera.

Chapitre 3 – Dispositions réglementaires qui s’appliquent quel que soit le règlement de la zone

DC1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

DC1.1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Afin que l’implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, **une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone, peut être admise exceptionnellement ou imposée** dans les hypothèses suivantes :

- **Afin de prendre en compte l’implantation des constructions environnantes** (de la portion de rue, ou de l’îlot, ou du quartier) pour que le projet s’insère sans rompre l’harmonie des lieux, d’un front bâti constitué, d’une organisation urbaine particulière.
- **Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d’assiette** telle qu’une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies et emprises publiques, afin d’adapter le projet en vue de son insertion dans le site.
- **Afin de prendre en compte le patrimoine bâti et le patrimoine végétal existant** (notamment le patrimoine végétal identifié et préservé sur le plan de zonage)
- **Afin de réservé une bande paysagère en front de rue** (bande d’au moins 1m de large permettant de planter une haie arbustive)
- **En cas de construction à l’alignement imposé, des décrochés de façades et un léger recul** jusqu’à 0,80 mètre peuvent être autorisées pour favoriser la végétalisation du pied d’immeuble, si la largeur et les contraintes techniques de la voirie le permettent.
- **Pour les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la sous-destination «équipements d’intérêt collectif et services publics»**, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- **Pour des considérations liées à la sécurité ou l’assainissement.**

DC1.2. Par rapport aux limites séparatives

Pour que l’implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, **une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée** dans les hypothèses suivantes :

- **Afin de prendre en compte l’implantation des constructions environnantes** (de la portion de rue, ou de l’îlot, ou du quartier) pour que le projet s’insère sans rompre l’harmonie des lieux, d’un front bâti constitué, d’une organisation urbaine particulière.
- **Afin de prendre en compte le patrimoine bâti et le patrimoine végétal existant** (notamment le patrimoine végétal identifié et préservé sur le plan de zonage).
- **Pour les constructions existantes et en cas d’isolation par l’extérieur**, un débord de 30 cm peut être autorisé dans la marge de retrait imposée.
- **Pour des considérations liées à la sécurité ou à l’assainissement**

- Pour les constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

DC2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toutes les zones, des règles alternatives peuvent être prévues :

- Pour l'extension de bâtiments destinés à accueillir un (ou des) équipement(s) d'intérêt collectif et services publics dont les hauteurs sont supérieures à celles figurant dans le règlement de la zone.
- Dans les cas suivants, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, il est possible de déroger aux règles de hauteur édictées au sein de chaque zone:
 - Pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical ou au point le plus haut (ou faîte) avec celles des constructions voisines ou de la construction existante (en cas d'extension).
 - En cas de reconstruction après sinistre sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment avant sinistre.
 - Peuvent être édifiés en dehors du gabarit, des ouvrages indispensables et de faible emprise comme :
 - ✓ les souches de cheminée
 - ✓ les ventilations
 - ✓ les lucarnes qui doivent prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture
 - ✓ les cages et machineries d'ascenseur
 - ✓ les cages d'escaliers
 - ✓ les ouvrages d'intérêt collectif de type antenne relais téléphone
 - ✓ les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes de type garde-corps
 - ✓ les éléments architecturaux (saillies traditionnelles, terrasses, balcons, pignons, autres) ;
 - ✓ les panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques).

DC3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

En vertu des articles R. 111-27 et suivants 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, 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, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour tout projet, se reporter à l'OAP thématique « Qualité urbaine ».

DC4. CLOTURES

Par délibération du Conseil Municipal du 14/12/2007, l'édification de clôtures est soumise à autorisation (dépôt d'une déclaration préalable en mairie).

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers.

Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures:

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix de matériaux.

Pour des raisons techniques, les piliers qui les supportent peuvent être légèrement plus hauts.

Dans la mesure du possible, les portails d'entrée doivent être réalisés avec un recul par rapport à la limite d'emprise publique de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Les murets de pierre doivent être préservés.

Des dispositions différentes que celles énoncées dans le règlement des zones pourront être admises ou imposées :

- Afin de prendre en compte la nature, le type et la hauteur des clôtures des fonds voisins (notamment lorsqu'il s'agit de garantir la continuité d'une clôture voisine en pierres d'une hauteur supérieure).
- Afin de prendre en compte le patrimoine bâti et le patrimoine végétal existant (notamment le patrimoine végétal identifié et préservé sur le plan de zonage).
- Pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.
- Cas des propriétés entourées par au moins trois voies publiques fréquentées (hors impasse et voie de desserte de lotissement) et/ou parking(s).

Pour tout projet, se reporter aux **OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue ».** (cette dernière liste les essences préconisées en cas de clôture végétale).

DC5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Les espaces libres de construction **ne devront pas être imperméabilisés**. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux...

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les éléments de paysage à préserver au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés
- Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant.

Les dépôts (espaces extérieurs destinés à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens) doivent être entourés d'un écran de verdure.

Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être privilégiées (**se reporter à l'OAP « Trame verte et bleue » pour la liste des essences à privilégier**).

DC6. STATIONNEMENT

DC6.1. Modalités de calcul

Les règles quantitatives figurant ici concernent des obligations de **réaliser un nombre minimal d'aires de stationnement**. Ces obligations s'appliquent à la fois aux constructions nouvelles et aux travaux sur existant, sauf exceptions fixées ci-après.

Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 30m²) d'une construction existante ou pour la construction d'annexes. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes, une compensation correspondant aux exigences minimum du PLU sera demandée.

Au titre de l'article L. 151-31, les exigences de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être **réduites jusqu'à 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques** munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au stationnement, il peut s'en acquitter en respectant les prescriptions prévues par le Code de l'urbanisme (**article L. 151-33**) :

« 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 »

DC6.2. Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, **sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (distance inférieure à 300 m).**

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Ils seront composés d'un **revêtement perméable**.

Un parking perméable est un système multicouche dont la structure a la capacité de retenir et filtrer l'eau pendant qu'elle s'infiltre, les polluants pouvant être retenus dans les substrats. Deux types de parkings : le parking minéral (graviers par exemple); le parking végétalisé (avec végétation de milieux arides ou engazonné).

L'enrobé drainant ou le béton drainant sont autorisés seulement pour les voies de circulation et de manœuvre ou pour des questions d'accessibilité PMR.

Ne sont pas concernés par le caractère perméable des emplacements de stationnement les sous-sols et parkings en hauteur (type silos ou à étage).

Des mesures spécifiques sont prévues par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et la loi « EnR » du 10 mars 2023 pour les aires de stationnement extérieur. Toute aire de stationnement extérieur existante ou future ouverte au public de plus de 500 m² devra respecter les dispositions visées par ces lois et leurs décrets d'application. Il s'agit notamment d'imposer la mise en place de dispositifs végétalisés et/ou d'ombrières photovoltaïques.



Tout emplacement de stationnement véhicule créé doit s'inscrire dans un rectangle de 2,5m x 5m.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre au fur et à mesure de réalisation des phases de l'opération.

Les destinations projetées du tableau ci-après se réfèrent aux articles R151-27 à R151-29 du Code de l'Urbanisme. Les aires de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après. Les normes de stationnement définies sont à arrondir à l'entier supérieur.

Si les obligations de stationnements ne sont pas réalisables sur l'unité foncière concernée par l'activité, le demandeur pourra se voir dispensé de ces obligations. Le demandeur devra s'assurer que cette dispense ne soit pas source d'insécurité et de dysfonctionnement pour les usagers du domaine public (véhicules sur les trottoirs, accès difficile pour les secours, etc...).

Au sein du périmètre de diversité commerciale (DG9.4) : Pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, si les obligations de stationnements ne sont pas réalisables sur l'unité foncière concernée par l'activité, le demandeur pourra se voir dispensé de ces obligations. Le demandeur devra s'assurer que cette dispense ne soit pas source d'insécurité et de dysfonctionnement pour les usagers du domaine public (véhicules sur les trottoirs, accès difficile pour les secours, etc...).

Destination projetée	Nombres de places exigées
Destination de construction « habitation », sous-destination « logement »	<p>Logement social (individuel, collectif ou intermédiaire): 1 place par logement</p> <p>Logement individuel de droit commun : 2 places par logement.</p> <p>Logement intermédiaire ou collectif de droit commun : 1,5 place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements.</p>
Destination de construction « habitation », sous-destination « hébergement »	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des effectifs présents sur site (besoins des salariés, accueil de visiteurs, etc...) - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous-destination « bureau »	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Destination de construction « commerce et activité de service », sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »	1 place par tranche de 2 chambres
Destination de construction « commerce et activité de service », sous-destination « artisanat et commerce de détail »	<p>Moins de 300 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 65 m² de surface de plancher</p> <p>Entre 300 et 500 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher</p> <p>Au-delà de 500 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher</p>
Destination de construction « commerce et activité de service », sous-destinations : - « restauration » ;	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :</p>

<ul style="list-style-type: none"> - « commerce de gros » ; - « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ; - « cinéma ». 	<ul style="list-style-type: none"> - des effectifs présents sur site (besoins des salariés, accueil de visiteurs, etc...) - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous-destinations : <ul style="list-style-type: none"> - « industrie » ; - « entrepôt » ; - « centre de congrès et d'exposition » 	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> - des effectifs présents sur site (besoins des salariés, accueil de visiteurs, etc...) - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destinations : <ul style="list-style-type: none"> - « 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 ». - « lieux de culte » 	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> - des effectifs présents sur site (besoins des salariés, accueil de visiteurs, etc...) - de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée ; - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés (une vigilance particulière doit être portée aux projets situés à Atlanparc).
Destination de construction « exploitation agricole et forestière » sous-destinations : <ul style="list-style-type: none"> - « exploitation agricole » ; - « exploitation forestière ». 	Pas d'obligation

DC6.3. Stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80 m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés et situés au plus près de l'établissement qu'ils desservent.

- **Installations neuves ouvertes au public** : 1 place aménagée pour 50 places.
- **Bâtiments d'habitation collectifs neufs** : 1 place aménagée pour 20 places
- **Installations existantes ouvertes au public** : Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

DC6.4. Stationnement vélos (article L.151-30 du code de l'urbanisme)

Toute nouvelle construction qui prévoit du stationnement pour les voitures, doit comprendre des espaces de stationnement couverts et aisément accessibles pour les vélos.



Une surface minimale de 1,5 m² par emplacement vélo est exigée.

Les règles de stationnement vélo s'appliquent au titre de l'arrêté du 30 juin 2022. Aussi, le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment est le suivant :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>Constituant principalement un lieu de travail</i>	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>constituant principalement un lieu de travail</i>	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (<i>pour la copropriété en application du I du R. 113-14</i>)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (<i>pour l'application du II du R. 113-14</i>)

Les stationnements pourront être réalisés sous la forme de locaux (clos ou sécurisés), couverts. Ils seront aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache par le cadre du vélo.

DC7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

Les voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,5 mètres de chaussée). Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :

- par les services de la Communauté d'Agglomération, s'agissant du ramassage des ordures ménagères.
- par les services de Secours et de Sécurité Civile, s'agissant de la prévention incendie.

Ces voies doivent permettre à leur extrémité le demi-tour des véhicules concernés.

Pour des impasses de moins de 40 mètres de long, l'aménagement d'un demi-tour peut ne pas être imposé ; des zones de collecte des conteneurs ménagers sont alors aménagées en entrée d'impasse.

DC8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

DC8.1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

DC8.2. Eaux usées

Dans les secteurs prévus en assainissement collectif, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif. Dans les zones à urbaniser un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le système d'assainissement recevant les effluents sera conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental relatif aux fosses septiques, ou appareils et dispositifs équivalents, et aux prescriptions du service public d'assainissement collectif.

Les dispositions du décret-loi du 30 Octobre 1935 et du décret d'application du 25 Janvier 1945 sur la protection des eaux potables et des établissements ostréicoles, sont applicables.

DC8.3. Eaux pluviales

Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site.

Ces aménagements, conçus comme des espaces multi-usages, devront fonctionner de manière gravitaire, en mobilisant des surfaces d'infiltrations les plus étendues possibles et de préférence en s'appuyant sur des solutions fondées sur la nature.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.

Le projet devra se conformer au **schéma directeur de gestion des eaux pluviales urbaines, au zonage pluvial et au règlement de gestion de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération**.

DC8.4. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Les raccordements aux réseaux EDF gaz, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

DC8.5. Déchets

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un ou des espaces destinés au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, conformes aux prescriptions techniques imposées par les services de la communauté d'Agglomération concernant le ramassage des ordures ménagères.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – Règlement applicable aux zones Uaa et Uab

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur Ua est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à l'urbanisation dense de la ville de Plescop.

Il comprend deux sous-secteurs :

Secteur	Qualification
Uaa	Secteur du centre-ville de Plescop
Uab	Secteur dense d'entrée du centre-ville avec immeubles

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

La zone Ua est concernée par une ou plusieurs représentations graphiques sur le plan de zonage.

Dans ce cas **se référer systématiquement au Titre 1 - Chapitre 2 du présent règlement « Dispositions communes à toutes les zones liées à des représentations graphiques au plan de zonage » qui présentent les dispositions à respecter.**

Si la zone est concernée par le risque « inondation » ou « retrait gonflement d'argile », se référer aux dispositions générales « Prise en compte des risques connus sur la commune ».

Article Ua1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations **autorisées**
-  : les destinations et sous-destinations **interdites**
- **SC** : les destinations et sous-destinations **admisses sous conditions définies à l'article 2**

Destination	Sous-destination	Uaa Centre-ville	Uab Entrée du centre-ville
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement (à vocation sociale)		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Lieux de culte		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Article Ua2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conditions à respecter pour toutes les destinations:

Sont autorisées les constructions et installations sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Respecter les dispositions des **OAP** lorsqu'elles existent.
- D'abriter des activités compatibles avec le voisinage des habitations.

SC1 : Artisanat et commerce de détail / Restauration / Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Sont autorisés sous réserve de respecter :

- Les règles dédiées au périmètre de diversité commerciale et linéaires commerciaux précisées à l'article DG9.4 du présent règlement.

SC2 : Autres hébergements touristiques

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations destinées à l'accueil de **gîtes, chambres d'hôtes, etc.**

Sont interdits :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, ainsi que les résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

Article Ua3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** lorsqu'elles existent.

- **En cas d'opération ne bénéficiant pas d'OAP sectorielles :**

➔ Il devra être proposé une part minimale de 30% de logements sociaux dans toutes les opérations comprenant 5 logements et plus (ex : pour 10 logements, au moins 3 logements sociaux)

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ua4 : Implantation et volumétrie des constructions



Les règles édictées ci-dessous ont pour but de préserver le caractère bâti des noyaux anciens (implantation préférentiellement à l'alignement, trame urbaine compacte)

4.1. *Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques*

Une implantation à l'alignement doit être privilégiée.

Pour les terrains dont plusieurs côtés jouxtent une voie ou emprise ouverte à la circulation automobile publique, les dispositions du présent article ne s'appliquent qu'au seul côté d'accès principal du terrain. Pour les autres côtés, les dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

4.2. *Implantation par rapport aux limites séparatives*

1) Construction principale et extensions

Les constructions principales et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à **1,90 m**.

2) Annexes

Les annexes sont implantées soit en limite séparative soit minimum à 1 mètre des limites séparatives sous réserve de préserver les haies et talus.

3) Piscines

Les piscines doivent être implantées à au moins **1,50 m** des limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et les talus existants.

4) Construction ou installation d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

4.4. *Emprise au sol des constructions*

En zone Uaa : non réglementé.

En zone Uab : non réglementé sauf en cas de construction présentant une hauteur de R+3+combles. Dans ce cas, un coefficient d'emprise au sol de 80% maximum est imposé.

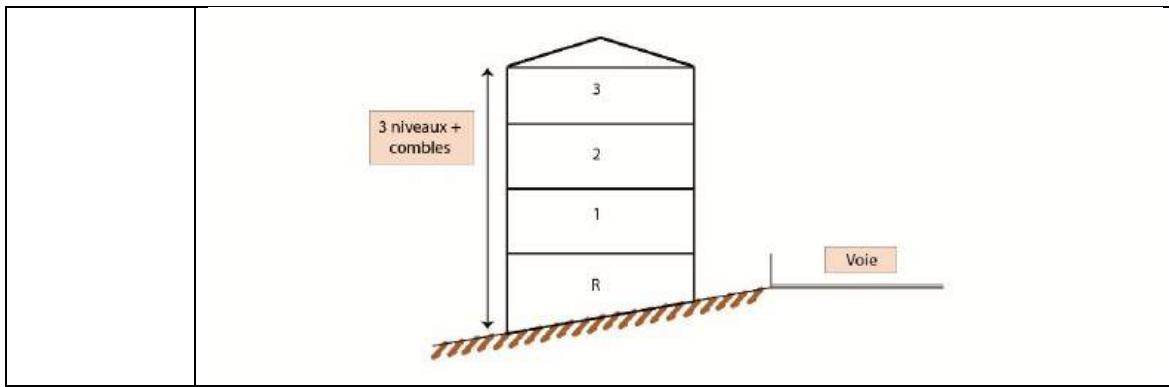
4.5. *Hauteur maximale des constructions*

Une hauteur différente à celles présentées ci-dessous peut être admise ou imposée dans les cas présentés au *chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone »*.

1) Construction principale et extension

La hauteur maximale est mesurée en nombre de niveaux comme suit :

Secteur	Nombre de niveaux maximum
Uaa	R+2+combles ou R+2+attique
Uab	ou R+3+combles si la toiture présente une double pente (schéma ci-dessous)



Les constructions s'inscriront dans un gabarit défini dans les Dispositions Générales du présent règlement (DG8).

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètres du point de référence.

2) Annexe

La hauteur des annexes est limitée à **3 m** au plan vertical ou à l'acrotère, et à **5 m** au point le plus haut.

3) Construction ou installation d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

Article Ua5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour tout projet, se reporter :

- ➔ *Au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*
- ➔ *Aux OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue » (cette dernière liste les essences préconisées en cas de clôture végétale et celles qui sont invasives et donc interdites).*

En toute zone, l'aspect extérieur des constructions ou installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementé. Elles doivent toutefois s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

Conformément aux dispositions DG11.2 du présent règlement : la démolition totale d'un bâti d'intérêt patrimonial identifié sur le plan de zonage est interdite. En cas de rénovation ou d'extension, se reporter au DG.11.2.

5.1. Concernant l'architecture des constructions

En cas de démolition-reconstruction ou de rénovation lourde, les façades anciennes d'intérêt patrimonial (pierres de pays, décoration des ouvertures, etc) devront être conservées et intégrées au projet.

Au-delà d'un linéaire de façade de 15 m, les concepteurs devront proposer des façades « animées » (décrochés de façades, décrochés de balcons et/ou de garde-corps, ...).

Lorsqu'ils sont prévus, les garde-corps devront être qualitatifs et permettre de préserver l'intimité des résidents.

5.2. Concernant les toitures

Pour toute construction :

Sur le volume principal, la toiture à 2 pans est à privilégier (avec une pente comprise entre 35° et 45°)

Les toitures à 4 pans sont proscrites.

L'aspect des toitures devra être de type ardoise naturelle ou zinc.

Concernant l'habitat individuel :

En plus des règles décrites ci-dessus, les toitures-terrasses ou monopente ne sont admises que pour les volumes annexes et les extensions.

5.3. *Concernant les clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Pour les portails, le retrait par rapport à la voie publique est à privilégier pour assurer la fluidité de la circulation des véhicules.

Les murets en pierres, lorsqu'ils existent, doivent être préservés. Seuls des percements utiles et nécessaires à l'accès des véhicules et/ou des piétons sur la parcelle ainsi que ceux nécessaires à l'installation des boîtes aux lettres et des compteurs peuvent être autorisés.

Clôtures en limite de voie ou d'emprise publique:

- Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale de **1,50 m**. Elles pourront atteindre 1,80 m lorsqu'elles sont situées en limite d'un sentier piéton.
- La partie maçonnée est limitée à **0,80 m**.
- Les coffrets de comptage, boîtes aux lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures ou à défaut de clôtures, dans des éléments maçonnis.
- Sont interdits les matériaux suivants : les végétaux artificiels, le PVC, les parpaings non enduits (des 2 côtés), la plantation d'espèces invasives dont la liste figure dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue », les grillages seuls, sans accompagnement végétal (haie ou plantes grimpantes), les claustras (cloison préfabriquée légère).
- Cas particulier des propriétés donnant sur plusieurs voies ou emprises publiques : la règle s'applique à la clôture donnant sur la voie où se situe l'accès principal du terrain. Pour les autres limites, la règle est celle applicable aux « clôtures en limites séparatives ».

Clôtures en limites séparatives :

- La hauteur maximum est de **2 m**.
- Sont interdits les matériaux suivants : les végétaux artificiels, les parpaings non enduits (des 2 côtés), la plantation d'espèces invasives dont la liste figure dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue », les grillages seuls, sans accompagnement végétal (haie ou plantes grimpantes).

Clôtures en limite d'espace agricole ou naturel :

Pour les terrains disposant d'une limite en zone A (agricole) ou N (naturelle) : se reporter aux OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue ».

Article Ua6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Pour tout projet, se reporter :

- ➔ *Au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*
- ➔ *Aux OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue »*

Article Ua7 : Stationnement

Se référer au *chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer au *chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone »*.

Notamment, le principe général est le « zéro rejet » au réseau d'eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être conservées et infiltrées sur la parcelle.

Concernant les piscines, devront être infiltrées sur le terrain après neutralisation :

- Les eaux de rinçage des filtres
- Les eaux provenant du trop-plein
- Les eaux de vidange

Chapitre 2 – Règlement applicable aux zones Ub et Ubz

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur Ub est destiné à l'habitat et aux activités et équipements compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

La zone Ub comprend un sous-secteur « **Ubz** » dédié aux tranches 1 et 2 de la ZAC de Park Nevez.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

La zone Ub est concernée par une ou plusieurs représentations graphiques sur le plan de zonage.

Dans ce cas **se référer systématiquement au Titre 1 - Chapitre 2 du présent règlement « Dispositions communes à toutes les zones liées à des représentations graphiques au plan de zonage » qui présentent les dispositions à respecter.**

Si la zone est concernée par le risque « inondation » ou « retrait gonflement d'argile », se référer aux dispositions générales « Prise en compte des risques connus sur la commune ».

Article Ub1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations **autorisées**
-  : les destinations et sous-destinations **interdites**
- **SC** : les destinations et sous-destinations **admisses sous conditions définies à l'article 2**.

Destination	Sous-destination	Ub	Ubz
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement (à vocation sociale)		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Lieux de culte		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Article Ub2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conditions générales en toutes zones :

Sont autorisées les constructions et installations sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Respecter les dispositions des **OAP** lorsqu'elles existent.
- D'abriter des activités compatibles avec le voisinage des habitations.

SC1 : Artisanat et commerce de détail / Restauration / Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Sont autorisés sous réserve de respecter :

- Les règles dédiées au périmètre de diversité commerciale et linéaires commerciaux précisées à l'article DG9.4 du présent règlement.
- **En Ubz** : l'opération devra se conformer au programme de la ZAC et aux cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez.

SC2 : Autres hébergements touristiques

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations destinées à l'accueil de **gîtes, chambres d'hôtes, etc.**
- **En Ubz** : l'opération devra se conformer au programme de la ZAC et aux cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez.

Sont interdits :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, ainsi que les résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

Article Ub3 : Mixité fonctionnelle et sociale

En Ub :

Se référer aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** lorsqu'elles existent.

- **En cas d'opération ne bénéficiant pas d'OAP sectorielles :**
 - ➔ Il devra être proposé une part minimale de 30% de logements sociaux dans toutes les opérations comprenant 5 logements et plus (ex : pour 10 logements, au moins 3 logements sociaux).

En Ubz :

- l'opération devra se conformer au programme de la ZAC et aux cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

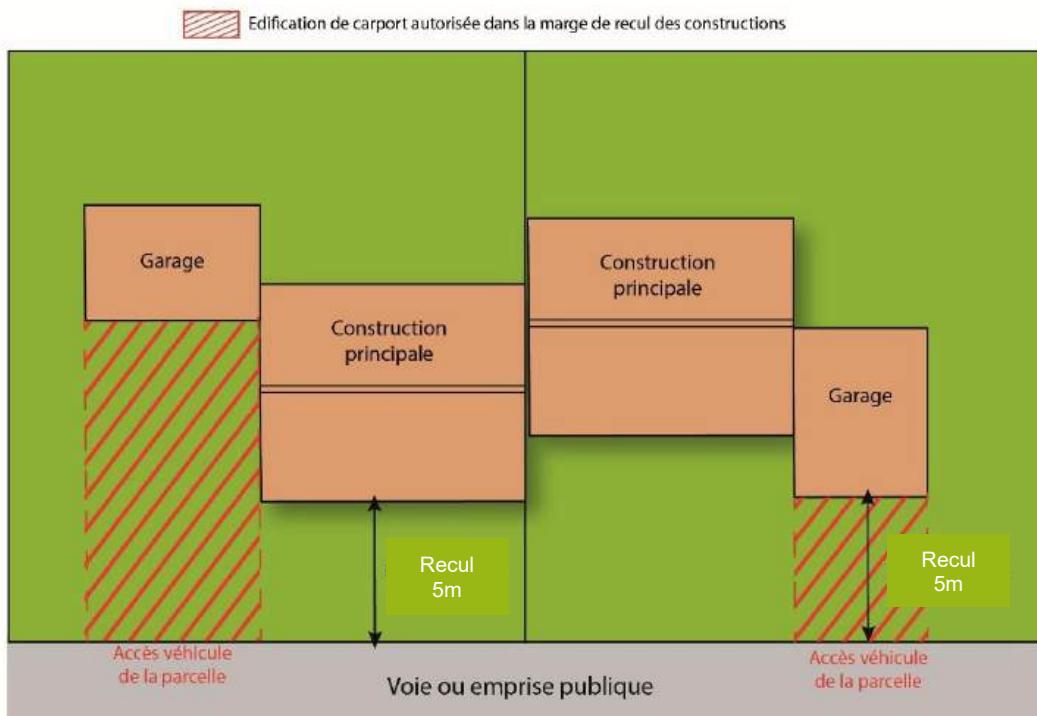
Article Ub4 : Implantation et volumétrie des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

En Ub :

Pour les terrains dont plusieurs côtés jouxtent une voie ou emprise ouverte à la circulation automobile publique, les dispositions du présent article ne s'appliquent qu'au seul côté d'accès principal du terrain. Pour les autres côtés, les dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent.

Un recul de **5 m** est imposé pour les constructions par rapport à la voie sur laquelle se situe l'accès véhicule de la parcelle. Au sein de ce recul, l'édification de carports est autorisée au niveau de l'accès véhicule (voir schémas ci-dessous).



Un recul inférieur à 5 m peut être autorisé dans les cas mentionnés au chapitre 3 – Dispositions Communes (DC1.1) du présent règlement.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garage, etc.) relève de la réglementation spécifique les concernant.

En Ubz :

L'opération devra se conformer au programme de la ZAC et aux cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

En Ub :

1. Construction principale et extension

Les constructions principales et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à **1,90 m**.

2. Annexes

Les annexes sont implantées soit en limite séparative soit minimum à 1 mètre des limites séparatives sous réserve de préserver les haies et talus.

3. Piscines

Les piscines doivent être implantées à au moins **1,50 m** des limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et les talus existants.

4. Construction ou installation d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

En Ubz :

L'opération devra se conformer au programme de la ZAC et aux cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez.

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

Non réglementé.

En Ubz :

L'opération devra se conformer au programme de la ZAC et aux cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez.

4.4. *Emprise au sol des constructions*

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) maximal est défini comme suit :

	CES
Ub	60%

En Ubz :

L'opération devra se conformer au programme de la ZAC et aux cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez.

4.2. *Hauteur maximale des constructions*

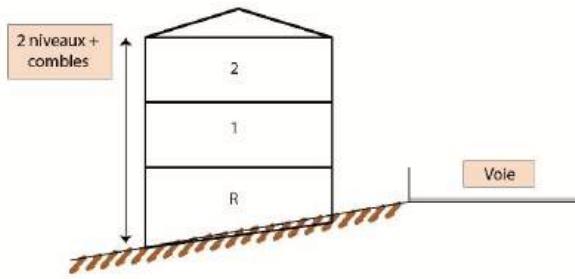
Pour toute référence à la notion de « gabarit », se reporter à la définition de « hauteur » dans le lexique présenté dans les Dispositions Générales du présent règlement.

En Ub :

1) Construction principale et extension

La hauteur maximale est mesurée en nombre de niveaux depuis la voie publique comme suit :

Secteur	Nombre de niveaux maximum
Ub	R+1+combles ou R+1+attique ou R+2+combles si la toiture présente une double pente (schéma ci-dessous)



Les constructions s'inscriront dans un gabarit défini dans les Dispositions Générales du présent règlement (DG8).

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètres du point de référence.

2) Annexe

La hauteur des annexes est limitée à **3 m** au plan vertical ou à l'acrotère, et à **5 m** au point le plus haut.

3) Construction ou installation d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

En Ubz :

L'opération devra se conformer au programme de la ZAC et aux cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez.

Article Ub5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En Ub :

Pour tout projet, se reporter :

- ➔ *Au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*
- ➔ *Aux OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue » (cette dernière liste les essences préconisées en cas de clôture végétale et celles qui sont invasives et donc interdites).*

En toute zone, l'aspect extérieur des constructions ou installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementé. Elles doivent toutefois s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

Conformément aux dispositions DG11.2 du présent règlement : la démolition totale d'un bâti d'intérêt patrimonial identifié sur le plan de zonage est interdite. En cas de rénovation ou d'extension, se reporter au DG.11.2.

En Ubz :

L'opération devra se conformer au programme de la ZAC et aux cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez.

5.1. Concernant l'architecture des constructions

En cas de démolition-reconstruction ou de rénovation lourde, les façades anciennes d'intérêt patrimonial (pierres de pays, décoration des ouvertures, etc) devront être conservées et intégrées au projet.

Au-delà d'un linéaire de façade de 15 m, les concepteurs devront proposer des façades « animées » (décrochés de façades, décrochés de balcons et/ou de garde-corps, ...).

Lorsqu'ils sont prévus, les garde-corps devront être qualitatifs et permettre de préserver l'intimité des résidents.

5.2. Concernant les toitures

En Ub :

Pour toute construction :

Sur le volume principal, la toiture à 2 pans est à privilégier (avec une pente comprise entre 35° et 45°)

Les toitures à 4 pans sont proscrites.

L'aspect des toitures devra être de type ardoise naturelle ou zinc.

Concernant l'habitat individuel :

En plus des règles décrites ci-dessus, les toitures-terrasses ou monopente ne sont admises que pour les volumes annexes et les extensions.

En Ubz :

L'opération devra se conformer au programme de la ZAC et aux cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez.

5.3. Concernant les clôtures

En Ub :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Pour les portails, le retrait par rapport à la voie publique est à privilégier pour assurer la fluidité de la circulation des véhicules.

Les murets en pierres, lorsqu'ils existent, doivent être préservés. Seuls des percements utiles et nécessaires à l'accès des véhicules et/ou des piétons sur la parcelle ainsi que ceux nécessaires à l'installation des boîtes aux lettres et des compteurs peuvent être autorisés.

Clôtures en limite de voie ou d'emprise publique:

- Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale de **1,50 m**. Elles pourront atteindre 1,80 m lorsqu'elles sont situées en limite d'un sentier piéton.
- La partie maçonnée est limitée à **0,80 m**.
- Les coffrets de comptage, boîtes aux lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures ou à défaut de clôtures, dans des éléments maçonnés.
- Sont interdits les matériaux suivants : les végétaux artificiels, le PVC, les parpaings non enduits (des 2 côtés), la plantation d'espèces invasives dont la liste figure dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue », les grillages seuls, sans accompagnement végétal (haie ou plantes grimpantes), les claustras (cloison préfabriquée légère).
- Cas particulier des propriétés donnant sur plusieurs voies ou emprises publiques : la règle s'applique à la clôture donnant sur la voie où se situe l'accès principal du terrain. Pour les autres limites, la règle est celle applicable aux « clôtures en limites séparatives ».

Clôtures en limites séparatives :

- La hauteur maximum est de **2 m**.
- Sont interdits les matériaux suivants : les végétaux artificiels, les parpaings non enduits (des 2 côtés), la plantation d'espèces invasives dont la liste figure dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue », les grillages seuls, sans accompagnement végétal (haie ou plantes grimpantes).

Clôtures en limite d'espace agricole ou naturel :

Pour les terrains disposant d'une limite en zone A (agricole) ou N (naturelle) : se reporter aux OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue ».

En Ubz :

L'opération devra se conformer au programme de la ZAC et aux cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez.

Article Ub6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

En Ub :

Pour tout projet, se reporter :

- ➔ *Au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*
- ➔ *Aux OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue »*

En Ubz :

L'opération devra se conformer au programme de la ZAC et aux cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez.

Article Ub7 : Stationnement

Se référer au *chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer au *chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*

Notamment, le principe général est le « zéro rejet » au réseau d'eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être conservées et infiltrées sur la parcelle.

Concernant les piscines, devront être infiltrées sur le terrain après neutralisation :

- Les eaux de rinçage des filtres
- Les eaux provenant du trop-plein
- Les eaux de vidange

Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Ue

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur Ue est destiné exclusivement aux équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

La zone Ue est concernée par une ou plusieurs représentations graphiques sur le plan de zonage.

Dans ce cas se référer systématiquement au Titre 1 - Chapitre 2 du présent règlement « Dispositions communes à toutes les zones liées à des représentations graphiques au plan de zonage » qui présentent les dispositions à respecter.

Si la zone est concernée par le risque « retrait gonflement d'argile », se référer aux dispositions générales « Prise en compte des risques connus sur la commune ».

Article Ue1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations **autorisées**
-  : les destinations et sous-destinations **interdites**
- **SC** : les destinations et sous-destinations **admisses sous conditions définies à l'article 2**.

Destination	Sous-destination	Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement (à vocation sociale)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Article Ue2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

SC1 : Logement

Sont autorisés les constructions à usage de logement sous réserve d'être liées et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

Article Ue3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ue4 : Implantation et volumétrie des constructions

4.1. *Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques*

Non réglementé.

4.2. *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé.

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

Non réglementé.

4.4. *Emprise au sol des constructions*

Non réglementée.

4.5. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

Article Ue5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour tout projet, se reporter :

- ➔ Au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».
- ➔ Aux OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue » (cette dernière liste les essences préconisées en cas de clôture végétale et celles qui sont invasives et donc interdites).

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

Pour tout projet, se reporter :

- ➔ Au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».
- ➔ Aux OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue ».

Article Ue7 : Stationnement

Se référer au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer au *chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone »*.

Notamment, le principe général est le « zéro rejet » au réseau d'eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être conservées et infiltrées sur la parcelle.

Concernant les piscines, devront être infiltrées sur le terrain après neutralisation :

- Les eaux de rinçage des filtres
- Les eaux provenant du trop-plein
- Les eaux de vidange

Chapitre 4 – Règlement applicable aux zones Ui

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur Ui est destiné à des **activités industrielles et tertiaires**, et susceptible de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

La zone Ui est concernée par une ou plusieurs représentations graphiques sur le plan de zonage.

Dans ce cas **se référer systématiquement au Titre 1 - Chapitre 2 du présent règlement « Dispositions communes à toutes les zones liées à des représentations graphiques au plan de zonage » qui présentent les dispositions à respecter.**

Si la zone est concernée par le risque « retrait gonflement d'argile », se référer aux dispositions générales « Prise en compte des risques connus sur la commune ».

Article Ui1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations **autorisées**
-  : les destinations et sous-destinations **interdites**
- **SC** : les destinations et sous-destinations **admisses sous conditions définies à l'article 2**.

Destination	Sous-destination	Ui
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement (à vocation sociale)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Article Ui2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

SC1 : Logement

Est autorisée :

- La création d'un logement professionnel sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ Le demandeur doit justifier de la nécessité d'une présence indispensable au fonctionnement de son activité.
 - ✓ Le logement doit être intégré dans le bâtiment principal d'activité et y être indissociable.
 - ✓ Le logement ne doit pas disposer de son propre accès extérieur : l'accès avec le local d'activité sera commun.
 - ✓ Le logement ne devra présenter plus de 30 m² de surface de plancher maximum.

SC2 : Artisanat et commerce de détail / Restauration / Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Toute implantation d'activité devra respecter :

- Les règles dédiées au périmètre de diversité commerciale et linéaires commerciaux précisées à l'article DG9.4 du présent règlement.

Cas particulier des activités dont la liste figure dans le tableau de l'OAP thématique « commerces et services » :

- Est interdit : La création d'une nouvelle activité figurant dans cette liste marquée par le symbole 
- Est autorisée : La création d'une nouvelle activité figurant dans cette liste marquée par le symbole 
- Est autorisée :
 - ✓ La reprise d'une activité existante (à la date d'approbation du PLU révisé), ou fermée depuis moins de 3 ans, sans changement de destination.
 - ✓ L'extension d'une activité existante (à la date d'approbation du PLU révisé) dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

Article Ui3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ui4 : Implantation et volumétrie des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Le long des voies du domaine public les plus fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée au document graphique du présent dossier.

Le long des autres voies, les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de **10 m** de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

Pour les autres constructions qui ne sont pas des installations classées soumises à autorisation (à l'exception des ouvrages techniques tels que les transformateurs électriques, les postes de relevage

d'eaux usées, et des installations) : elles doivent être implantées à au moins **3 m** de la limite de l'emprise des voies.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève de la réglementation spécifique les concernant.

4.2. *Implantation par rapport aux limites séparatives*

1. Construction principale et extension

Les constructions principales et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à **1,90 m**.

2. Annexes

Les annexes sont implantées soit en limite séparative soit minimum à 1 mètre des limites séparatives sous réserve de préserver les haies et talus.

3. Construction ou installation d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

4.4. *Emprise au sol des constructions*

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) maximal est défini comme suit :

	CES
Ui	70%

4.5. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

Article Ui5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour tout projet, se reporter :

- ➔ *Au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*
- ➔ *Aux OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue » (cette dernière liste les essences préconisées en cas de clôture végétale et celles qui sont invasives et donc interdites).*

5.1. *Concernant les façades*

Elles peuvent être en enduit, en bois ou en métal. Les couleurs de façades sont limitées à 3 maximum, couleur de menuiseries comprise. En cas de bardage métallique, les cornières d'angle et de rives seront de la même couleur que le bardage.

5.2. *Concernant les clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, les clôtures devront être réalisées comme suit :

Sont interdits la brande, les plaques béton supérieures à 0.50 m, les panneaux PVC, le parpaing apparent.

Pour les clôtures végétales, elles seront constituées soit de haies bocagères, soit de haies taillées composées de feuillus d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximum de 2m.

Les grillages devront être accompagnés de plantations, haies arbustives ou plantes grimpantes.

Les clôtures sur voie :

Elles auront une hauteur de 2m maximum.

Les grillages devront être accompagnés de végétation : haie arbustive, massif arbustif, ou plantes grimpantes.

Pour les murs de pierres, ou enduits, la hauteur sera de 1,50 m maximum.

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

Pour tout projet, se reporter :

- ➔ *Au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*
- ➔ *Aux OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue »*

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article Ui7 : Stationnement

Se référer au *chapitre 3: « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*

Notamment, le principe général est le « zéro rejet » au réseau d'eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être conservées et infiltrées sur la parcelle.

Concernant les piscines, devront être infiltrées sur le terrain après neutralisation :

- Les eaux de rinçage des filtres
- Les eaux provenant du trop-plein
- Les eaux de vidange

Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone Ut

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur Ut est destiné à des **activités tertiaires**.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

La zone Ut est concernée par une ou plusieurs représentations graphiques sur le plan de zonage.

Dans ce cas **se référer systématiquement au Titre 1 - Chapitre 2 du présent règlement « Dispositions communes à toutes les zones liées à des représentations graphiques au plan de zonage » qui présentent les dispositions à respecter.**

Si la zone est concernée par le risque « retrait gonflement d'argile », se référer aux dispositions générales « Prise en compte des risques connus sur la commune ».

Article Ut1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations **autorisées**
-  : les destinations et sous-destinations **interdites**
- **SC** : les destinations et sous-destinations **admisses sous conditions définies à l'article 2**.

Destination	Sous-destination	Ut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement (à vocation sociale)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
	Industrie	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Article Ut2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

SC1 : Logement

Est autorisé :

- La création d'un logement professionnel sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ Le demandeur doit justifier de la nécessité d'une présence indispensable au fonctionnement de son activité.
 - ✓ Le logement doit être intégré dans le bâtiment principal d'activité et y être indissociable
 - ✓ Le logement ne doit pas disposer de son propre accès extérieur : l'accès avec le local d'activité sera commun.
 - ✓ Le logement ne devra présenter plus de 30 m² de surface de plancher maximum.

SC2 : Artisanat et commerce de détail / Restauration / Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Toute implantation d'activité devra respecter :

- Les règles dédiées au périmètre de diversité commerciale et linéaires commerciaux précisées à l'article DG9.4 du présent règlement.

Sont interdits :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, ou l'édition de constructions destinées à les abriter.

Cas particulier des activités dont la liste figure dans le tableau de l'OAP thématique « commerces et services » :

- Est interdit : La création d'une nouvelle activité figurant dans cette liste marquée par le symbole
- Est autorisée : La création d'une nouvelle activité figurant dans cette liste marquée par le symbole
- Est autorisée :
 - ✓ La reprise d'une activité existante (à la date d'approbation du PLU révisé), ou fermée depuis moins de 3 ans, sans changement de destination.
 - ✓ L'extension d'une activité existante (à la date d'approbation du PLU révisé) dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

Article Ut3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ut4 : Implantation et volumétrie des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Le long des voies du domaine public les plus fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée au document graphique du présent dossier.

Le long des autres voies, les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en recul d'au moins 1 m.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages, etc.) est soumise uniquement à la réglementation les concernant.

4.2. *Implantation par rapport aux limites séparatives*

1. Construction principale et extension

Les constructions principales et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à **1,90 m**.

2. Annexes

Les annexes sont implantées soit en limite séparative soit minimum à 1 mètre des limites séparatives sous réserve de préserver les haies et talus.

3. Construction ou installation d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

4.4. *Emprise au sol des constructions*

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) maximal est défini comme suit :

	CES
Ut	70%

4.5. *Hauteur maximale des constructions*

Les constructions s'inscriront dans un gabarit défini dans les Dispositions Générales du présent règlement (DG8).

La hauteur maximale des constructions est limitée à **R+4**.

La hauteur maximale des constructions ou installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article Ut5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour tout projet, se reporter :

- ➔ *Au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*
- ➔ *Aux OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue » (cette dernière liste les essences préconisées en cas de clôture végétale et celles qui sont invasives et donc interdites).*

5.1. *Concernant les façades*

Elles peuvent être en enduit, en bois ou en métal. Les couleurs de façades sont limitées à 3 maximum, couleur de menuiseries comprise. En cas de bardage métallique, les cornières d'angle et de rives seront de la même couleur que le bardage.

5.2. *Concernant les clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, les clôtures devront être réalisées comme suit :

Sont interdits la brande, les plaques béton supérieures à 0.50 m, les panneaux PVC, le parpaing apparent.

Pour les clôtures végétales, elles seront constituées soit de haies bocagères, soit de haies taillées composées de feuillus d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximum de 2m.

Les grillages devront être accompagnés de plantations, haies arbustives ou plantes grimpantes.

Les clôtures sur voie :

Elles auront une hauteur de 2m maximum.

Les grillages devront être accompagnés de végétation : haie arbustive, massif arbustif, ou plantes grimpantes.

Pour les murs de pierres, ou enduits, la hauteur sera de 1,50 m maximum.

Article Ut6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Pour tout projet, se reporter :

- ➔ *Au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*
- ➔ *Aux OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue »*

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article Ut7 : Stationnement

Se référer au *chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*

Notamment, le principe général est le « zéro rejet » au réseau d'eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être conservées et infiltrées sur la parcelle.

Concernant les piscines, devront être infiltrées sur le terrain après neutralisation :

- Les eaux de rinçage des filtres
- Les eaux provenant du trop-plein
- Les eaux de vidange

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 – Règlement applicable aux zones 1AUz

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les secteurs 1AU sont desservis à leur périphérie par des voies publiques et des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement ayant une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

La PLU comporte une zone d'urbanisation future **1AUz** pour une opération publique d'aménagement à destination d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat : la ZAC de Park Nevez (tranches 3 et 4).

Secteur	Qualification
1AUz	Zones d'urbanisation future pour une opération publique d'aménagement, notamment sous forme de ZAC, à destination d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant à la ZAC de Park Nevez

La zone 1AUz ne bénéficie pas d'OAP sectorielle dans la mesure où le projet et le programme de la ZAC de Park Nevez sont fixés.

Le règlement définit les conditions d'aménagement, d'équipement et de constructibilité de cette zone.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Les destinations et sous-destinations autorisées / interdites sont celles figurant dans le règlement écrit de la zone Ubz.

L'opération devra se conformer aux cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez.

Pour les dispositions qui ne figurent pas dans ces cahiers, se reporter au règlement écrit de la zone Ubz.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions à respecter en zone 1AUz sont celles décrites dans les cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions à respecter en zone 1AUz sont celles décrites dans les cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 – Règlement applicable aux zones A, Ai1, Ai2

CARACTERE 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.

Secteur	Qualification
A	Zones agricoles
Ai	<p>Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) accueillant des activités économiques isolées au sein de la zone agricole comprenant les sous-secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- STECAL Ai1 : destiné à des activités touristiques et/ou événementielles. Il concerne les secteurs de Ninis (Jardins des Acanthes) et de la ferme de Kerluherne. L'objectif est de permettre la rénovation des bâtiments.- STECAL Ai2 : destiné à des activités économiques artisanales et/ou de services. Il concerne le secteur de Kerango occupé par Maulavé Paysage. L'objectif est de permettre l'extension de l'activité économique existante.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

La zone A est concernée par une ou plusieurs représentations graphiques sur le plan de zonage.

Dans ce cas **se référer systématiquement au Titre 1 - Chapitre 2 du présent règlement « Dispositions communes à toutes les zones liées à des représentations graphiques au plan de zonage » qui présentent les dispositions à respecter.**

Si la zone est concernée par le risque « inondation » ou « retrait gonflement d'argile », se référer aux dispositions générales « Prise en compte des risques connus sur la commune ».

L'OAP thématique « Frange urbaine et constructions agricoles » interdit toute construction agricole dans une bande de 100m de largeur depuis la limite des zones U et AU.

Rappel : depuis un arrêté du 22 mars 2023, la sous-destination “exploitation agricole” recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Article A1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

-  : les destinations et sous-destinations **autorisées**
-  : les destinations et sous-destinations **interdites**
- **SC** : les destinations et sous-destinations **admisses sous conditions définies à l'article 2**

Destination	Sous-destination	A	Ai1	Ai2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	SC1	✗	✗
	Exploitation forestière	SC1	✗	✗
Habitation	Logement	SC1	SC2	SC3
	Hébergement (à vocation sociale)	✗	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗	SC3
	Restauration	✗	SC2	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	SC2	SC3
	Hôtel	✗	SC2	✗
	Autres hébergements touristiques	✗	SC2	✗
	Cinéma	✗	✗	✗
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC1	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC1	✗	✗
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	SC1	✗	✗
	Lieux de culte	✗	✗	✗
	Industrie	✗	✗	SC3
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	✗	✗	SC3
	Bureau	✗	SC2	SC3
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗

Article A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Principes généraux :

La construction de bâtiments en zone A est limitée à des fins d'exploitation agricole. Ainsi il n'est pas possible de construire une nouvelle maison d'habitation (hors dérogation pour un logement professionnel agricole).

L'extension d'une habitation existante ou la construction d'annexe (loi du 6 août 2015) est possible sous les conditions précisées ci-après, sauf dispositions explicites contraires et sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En toutes zones sont autorisés :

- La rénovation des constructions existantes et de leurs bâtiments contigus, actuellement ou ayant été à usage d'habitation.
- La rénovation des bâtiments identifiés sur le règlement graphique dont le changement de destination est autorisé.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les 10 ans suivant le sinistre. Toutefois, cette reconstruction n'est pas admise lorsqu'elle fait peser des contraintes excessives sur les activités liées à la zone et sur leur développement.

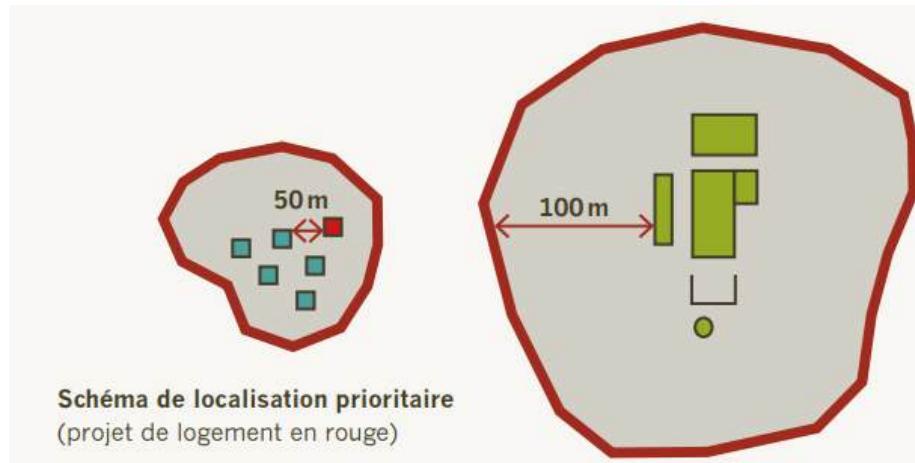
SC1 : En zone A (agricole)

Les constructions et installations suivantes sont autorisées dans le respect des conditions suivantes :

1) Les constructions liées à une activité agricole ou pastorale

- a. **Les constructions et installations destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale,**
- b. **Les constructions et installations destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux,**
- c. **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, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme,
 - ✓ dans la mesure où les produits commercialisés ne concernent que la production de l'exploitant lui-même.
- d. **Les constructions et installations entrant dans le cadre d'une diversification de l'activité d'une exploitation agricole (hébergements touristiques, camping à la ferme, ...) dans les conditions cumulatives suivantes :**
 - ✓ que l'agriculture reste l'activité principale de l'exploitation,
 - ✓ qu'elles soient réalisées soit dans un bâtiment existant (à la date d'approbation du PLU), soit en extension ou annexe accolée à la construction principale,
 - ✓ qu'elles respectent les règles de réciprocité (article L 111-3 du Code Rural),
 - ✓ qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation,
 - ✓ qu'elles soient intégrées à leur environnement.
- e. **Les constructions destinées à la création d'un logement professionnel agricole dans les conditions suivantes :**
 - ✓ La limite d'un seul logement par exploitation.
 - ✓ L'exploitant demandeur doit justifier de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole.

- ✓ L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation (pas de situation de mitage caractérisé) et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone. Les conditions d'implantation suivantes seront à respecter :
 - ➔ Étudier toutes les possibilités sur le site de valoriser un bâti existant de caractère ou tout autre bâtiment déjà existant et à usage non agricole pour le transformer en logement de fonction.
 - ➔ Prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité, village ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation. Le projet ne devra pas nécessiter d'équipement collectif nouveau (voirie, eau, électricité). Il sera situé à une distance compatible avec la surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation.
 - ➔ En cas d'impossibilité à justifier par des impératifs contextuels, une distance n'excédant pas 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.
 - ➔ En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement professionnel agricole ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.



- ✓ Dans tous les cas la nécessité de logement professionnel agricole devra être clairement démontrée par le porteur de projet et obtenir un avis favorable écrit de la Chambre d'agriculture.
- f. **Les constructions destinées à la création d'un local de permanence dans les conditions suivantes :**
 - ✓ La limite d'un seul local de permanence par exploitation agricole.
 - ✓ Les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires...) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant et/ou des salariés peuvent être créés sur son principal lieu d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal de l'exploitation, et que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m².
 - ✓ Un local de permanence peut se cumuler à un logement professionnel agricole.
 - ✓ Un local de permanence ne peut se substituer ou se transformer en logement professionnel agricole ou logement permanent sans passer par les conditions et la procédure liées à la création de logements nécessaires décrites précédemment.

2) **Les extensions des habitations de tiers existantes** dans les conditions cumulatives suivantes :

- a. Qu'elles respectent les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies aux articles 4.4 et 4.5 du présent règlement.
- b. Qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (en termes d'aspect extérieur et de matériaux).
- c. Que les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural soient respectées.

3) **Les annexes des habitations de tiers existantes** dans les conditions cumulatives suivantes :

- ✓ Qu'elles respectent les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies aux articles 4.4 et 4.5 du présent règlement.
- ✓ Qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (en termes d'aspect extérieur et de matériaux).
- ✓ Que les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural soient respectées.

4) **Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage** à destination d'habitation sous réserve :

- ✓ De l'absence d'usage agricole,
- ✓ De l'avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme (Déclaration préalable, permis de construire, ...),
- ✓ Le bâtiment doit présenter un caractère patrimonial breton et son intérêt architectural ou patrimonial de qualité doit en justifier le maintien,
- ✓ Il doit exister l'essentiel des murs porteurs du bâtiment objet de la demande,
- ✓ Sa restauration ne doit pas compromettre le fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole,
- ✓ En cas de création d'extension :
 - ➔ Qu'elle respecte les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies aux articles 4.4 et 4.5 du présent règlement.
 - ➔ Que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
 - ➔ Que les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural soient respectées.

5) **Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante** sont autorisés à condition d'être implantés sur la même unité foncière que l'habitation.

6) **Les ouvrages techniques d'intérêt collectif**, ainsi que les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment les stations d'épurations et leurs équipements et/ou leurs ouvrages d'accompagnement, les jardins filtrants, chemins d'exploitation, réservoirs d'eau et/ou les bassins tampons des eaux pluviales, postes de transformation, pylônes, lagunes, etc.) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, sanitaires, etc.).

7) **Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres.**

8) **Les installations photovoltaïques solaires thermiques** sous réserve :

- ✓ d'être implantés sur les toitures des bâtiments,
- ✓ et en cas de construction de bâtiment agricole support de photovoltaïque, la nécessité et la volumétrie fonctionnelle pour l'exploitation agricole devront être justifiées.
- ✓ Le photovoltaïque au sol est proscrit sauf exception (agrovoltaïsme) sur les sites non valorisables par l'agriculture telle que sites pollués, anciennes décharges, anciennes carrières non réhabilitables. La Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sera consultée.

SC2 : En zone Ai1 (STECAL destiné à des activités touristiques et/ou évènementielles)

- 1) Les constructions et installations suivantes sont autorisées dans le respect des conditions suivantes :
 - a. **Les constructions nouvelles à des fins d'activités économiques touristiques et/ou évènementielles :**
 - ✓ Dans le respect des conditions d'emprise au sol et de hauteur définies aux articles 4.4 et 4.5 du présent règlement.
 - ✓ Dans le respect des règles dédiées au périmètre de diversité commerciale et linéaires commerciaux précisées à l'article DG9.4 du présent règlement. Pour le cas de la Ferme de Kerluherne, au sein de la destination « commerces et activités de services », sont autorisés uniquement les sous-destinations « restauration » et « hôtels ».
 - b. **Le changement de destination des bâtiments anciens en pierres qui n'ont plus d'usage agricole.**

SC3 : En zone Ai2 (STECAL destiné à des activités artisanales et/ou de services)

- 2) Les constructions et installations suivantes sont autorisées dans le respect des conditions suivantes :

Les constructions nouvelles à des fins d'activités économiques artisanales et/ou de services :

 - ✓ Dans le respect des conditions d'emprise au sol et de hauteur définies aux articles 4.4 et 4.5 du présent règlement.
 - ✓ Dans le respect des règles dédiées au périmètre de diversité commerciale et linéaires commerciaux précisées à l'article DG9.4 du présent règlement.

Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

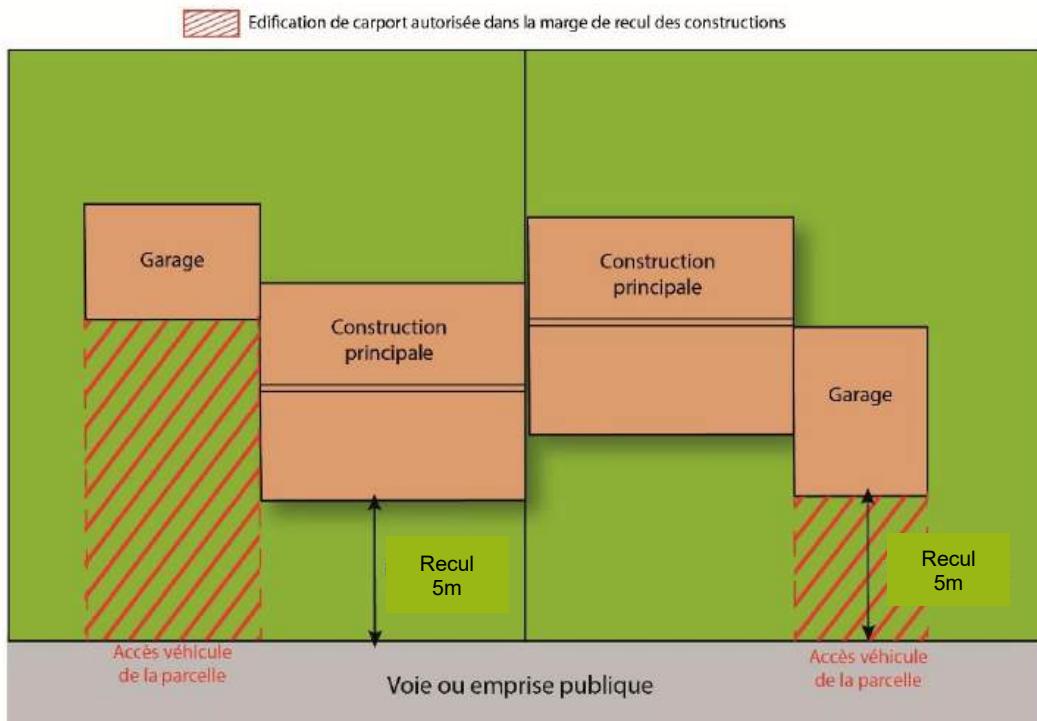
Article A4 : Implantation et volumétrie des constructions

4.1. *Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques*

Le long des voies du domaine public les plus fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée au document graphique du présent dossier.

Pour les terrains dont plusieurs côtés jouxtent une voie ou emprise ouverte à la circulation automobile publique, les dispositions du présent article ne s'appliquent qu'au seul côté d'accès principal du terrain. Pour les autres côtés, les dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent.

Un recul de **5 m** est imposé pour les constructions par rapport à la voie sur laquelle se situe l'accès véhicule de la parcelle. Au sein de ce recul, l'édification de carports est autorisée au niveau de l'accès véhicule (voir schémas ci-dessous).



Un recul inférieur à 5 m peut être autorisé dans les cas mentionnés au chapitre 3 – Dispositions Communes (DC1.1) du présent règlement.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garage, etc.) relève de la réglementation spécifique les concernant.

4.2. *Implantation par rapport aux limites séparatives*

1. Construction principale et extension

Les constructions principales et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à **1,90 m**.

2. Annexes

Les annexes sont implantées soit en limite séparative soit minimum à 1 mètre des limites séparatives sous réserve de préserver les haies et talus.

3. Piscines

Les piscines doivent être implantées à au moins **1,50 m** des limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et les talus existants.

4. Construction ou installation d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

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

Annexes non accolées des habitations existantes ou créées (dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment identifié sur le règlement graphique) : distance maximale de 20 m de l'habitation.

4.4. **Emprise au sol des constructions**

En zones Ai1 et Ai2 :

- Constructions, extensions et annexes : **50% maximum de l'emprise au sol totale du bâti existant au sein du STECAL.**

En zone A :

Dans les cas ci-dessous présentés, les nouvelles constructions (extension et annexe accolée ou non), à compter de la date d'approbation du PLU révisé, sont limitées en emprise au sol totale par unité foncière, selon les critères suivants :

- Constructions liées à une activité agricole ou pastorale entrant dans le cadre d'une diversification de l'activité (d) :
 - ✓ Extension ou annexe (accolée ou non) à la construction principale : **50 m²** d'emprise au sol maximum totale par unité foncière ;
- Constructions liées aux habitations existantes (à la date d'approbation du PLU révisé) et aux bâtiments identifiés sur le plan de zonage dans le cadre d'un changement de destination :
 - ✓ Extensions et annexes : **50 m²** d'emprise au sol maximum totale par unité foncière.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

4.5. **Hauteur maximale des constructions**

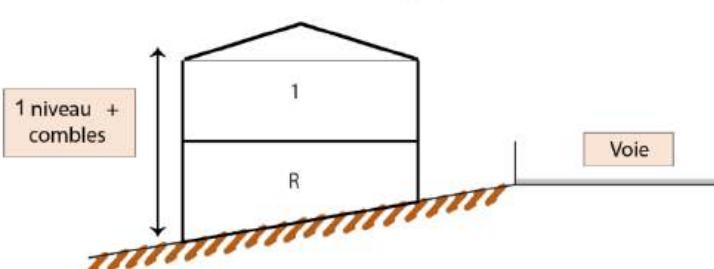
Pour toute référence à la notion de « gabarit », se reporter à la définition de « hauteur » dans le lexique présenté dans les *Dispositions Générales du présent règlement*.

1) Constructions liées à une activité agricole ou pastorale

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les points a, b, c, d, f de l'article A2.

2) Constructions de logement agricole (point e de l'article A2) et constructions en zone Ai1 et Ai2 (STECAL) :

La hauteur maximale est mesurée en nombre de niveaux depuis la voie publique comme suit :

Secteur	Nombre de niveaux maximum
A, Ai1, Ai2	R+1+combles (schéma ci-dessous) 

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre du point de référence.

3) Constructions liées aux habitations existantes (à la date d'approbation du PLU révisé) et aux bâtiments identifiés sur le plan de zonage dans le cadre d'un changement de destination :

Extensions : R+1+combles

Annexes (accolées ou non) : 3 m maximum au plan vertical ou acrotère et 5m maximum au point le plus haut.

4) Construction ou installation d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

Article A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour tout projet, se reporter :

- ➔ Au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».
- ➔ Aux OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue » (cette dernière liste les essences préconisées en cas de clôture végétale et celles qui sont invasives et donc interdites).

5.1. Concernant les toitures

Pour toute construction :

Sur le volume principal, la toiture à 2 pans est à privilégier (avec une pente comprise entre 35° et 45°)

Les toitures à 4 pans sont proscrites.

L'aspect des toitures devra être de type ardoise naturelle ou zinc.

Concernant l'habitat individuel :

En plus des règles décrites ci-dessus, les toitures-terrasses ou monopente ne sont admises que pour les volumes annexes et les extensions.

5.2. Concernant les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murets en pierres, lorsqu'ils existent, doivent être préservés. Seuls des percements utiles et nécessaires à l'accès des véhicules et/ou des piétons sur la parcelle ainsi que ceux nécessaires à l'installation des boîtes aux lettres et des compteurs peuvent être autorisés.

Clôtures en limite de voie ou d'emprise publique:

- Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale de **1,50 m**. Elles pourront atteindre 1,80 m lorsqu'elles sont situées en limite d'un sentier piéton.
- La partie maçonnerie est limitée à **0,80 m**.
- Les coffrets de comptage, boîtes aux lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures ou à défaut de clôtures, dans des éléments maçonnerie.
- Sont interdits les matériaux suivants : les végétaux artificiels, le PVC, les parpaings non enduits (des 2 côtés), la plantation d'espèces invasives dont la liste figure dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue », les grillages seuls, sans accompagnement végétal (haie ou plantes grimpantes), les claustras (cloison préfabriquée légère).
- Cas particulier des propriétés donnant sur plusieurs voies ou emprises publiques : la règle s'applique à la clôture donnant sur la voie où se situe l'accès principal du terrain. Pour les autres limites, la règle est celle applicable aux « clôtures en limites séparatives ».

Clôtures en limites séparatives :

- La hauteur maximum est de **2 m**.
- Sont interdits les matériaux suivants : les végétaux artificiels, les parpaings non enduits (des 2 côtés), la plantation d'espèces invasives dont la liste figure dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue », les grillages seuls, sans accompagnement végétal (haie ou plantes grimpantes).

Pour les terrains disposant d'une limite avec la zone N (naturelle) : se reporter aux OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue ».

Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Pour tout projet, se reporter :

- ➔ *Au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*
- ➔ *Aux OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue »*

Article A7 : Stationnement

Se référer au *chapitre 3: « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer au *chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*

Les dispositifs d'assainissement individuel liés à une habitation existante ou nécessaires à la création d'une extension ou d'une annexe accolée ou non à la construction principale sont autorisés à condition d'être implantés sur la même unité foncière que la construction concernée par le dispositif d'assainissement.

Le principe général est le « zéro rejet » au réseau d'eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être conservées et infiltrées sur la parcelle.

Concernant les piscines, devront être infiltrées sur le terrain après neutralisation :

- Les eaux de rinçage des filtres
- Les eaux provenant du trop-plein
- Les eaux de vidange

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 – Règlement applicable aux zones N, Ngv

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs de la commune, 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.

Secteur	Qualification
N	Zone naturelle destinée à être protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. La zone N peut comprendre plusieurs bâtiments isolés dont seule une évolution maîtrisée est autorisée.
Ngv	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié l'aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

La zone N est concernée par une ou plusieurs représentations graphiques sur le plan de zonage.

Dans ce cas se référer systématiquement au Titre 1 - Chapitre 2 du présent règlement « Dispositions communes à toutes les zones liées à des représentations graphiques au plan de zonage » qui présentent les dispositions à respecter.

Si la zone est concernée par le risque « inondation » ou « retrait gonflement d'argile », se référer aux dispositions générales « Prise en compte des risques connus sur la commune ».

Rappel : depuis un arrêté du 22 mars 2023, la sous-destination “exploitation agricole” recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Article N1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- 1)  : les destinations et sous-destinations **autorisées**
- 2)  : les destinations et sous-destinations **interdites**
- 3)  : les destinations et sous-destinations **admisses sous conditions définies à l'article 2**

Destination	Sous-destination	N	Ngv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement (à vocation sociale)		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Lieux de culte		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Article N2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En toutes zones sont autorisés :

- La rénovation des constructions existantes et de leurs bâtiments contigus, actuellement ou ayant été à usage d'habitation.
- La rénovation des bâtiments identifiés sur le règlement graphique dont le changement de destination est autorisé.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les 10 ans suivant le sinistre. Toutefois, cette reconstruction n'est pas admise lorsqu'elle fait peser des contraintes excessives sur les activités liées à la zone et sur leur développement.

SC1 : En zone N (naturelle)

Les constructions et installations suivantes sont autorisées dans le respect des conditions suivantes :

- 1) **Les extensions des habitations de tiers existantes** dans les conditions suivantes :
 - a. Qu'elles respectent les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies aux articles 4.4 et 4.5 du présent règlement.
 - b. Qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (en termes d'aspect extérieur et de matériaux).
 - c. Que les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural soient respectées.
- 2) **Les annexes des habitations de tiers existantes** dans les conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ Qu'elles respectent les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies aux articles 4.4 et 4.5 du présent règlement.
 - ✓ Qu'elles ne soient pas destinées à créer un logement supplémentaire.
- 3) **Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage** à destination d'habitation sous réserve :
 - ✓ De l'absence d'usage agricole,
 - ✓ De l'avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme (Déclaration préalable, permis de construire, ...),
 - ✓ Le bâtiment doit présenter un caractère patrimonial breton et son intérêt architectural ou patrimonial de qualité doit en justifier le maintien,
 - ✓ Il doit exister l'essentiel des murs porteurs du bâtiment objet de la demande,
 - ✓ Sa restauration ne doit pas compromettre le fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole,
 - ✓ En cas de création d'extension :
 - ➔ Qu'elle respecte les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies aux articles 4.4 et 4.5 du présent règlement.
 - ➔ Que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
 - ➔ Que les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural soient respectées.
- 4) **Les ouvrages techniques d'intérêt collectif**, ainsi que les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment les stations d'épurations et leurs équipements et/ou leurs ouvrages d'accompagnement, les jardins filtrants, chemins d'exploitation, réservoirs d'eau et/ou les bassins tampons des eaux pluviales, postes de transformation, pylônes, lagunes, etc.) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, sanitaires, etc.).

SC2 : En zone Ngv

Les constructions et installations suivantes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, et dans le respect des conditions suivantes :

- 1) **Les constructions et installations dédiées à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage** permettant l'implantation de caravanes et des équipements liés dans le respect des conditions d'emprise au sol et de hauteur définies aux articles 4.4 et 4.5 du présent règlement.
- 2) **Les installations d'intérêt collectif** (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux, etc.).
- 3) **Les voies de desserte** de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

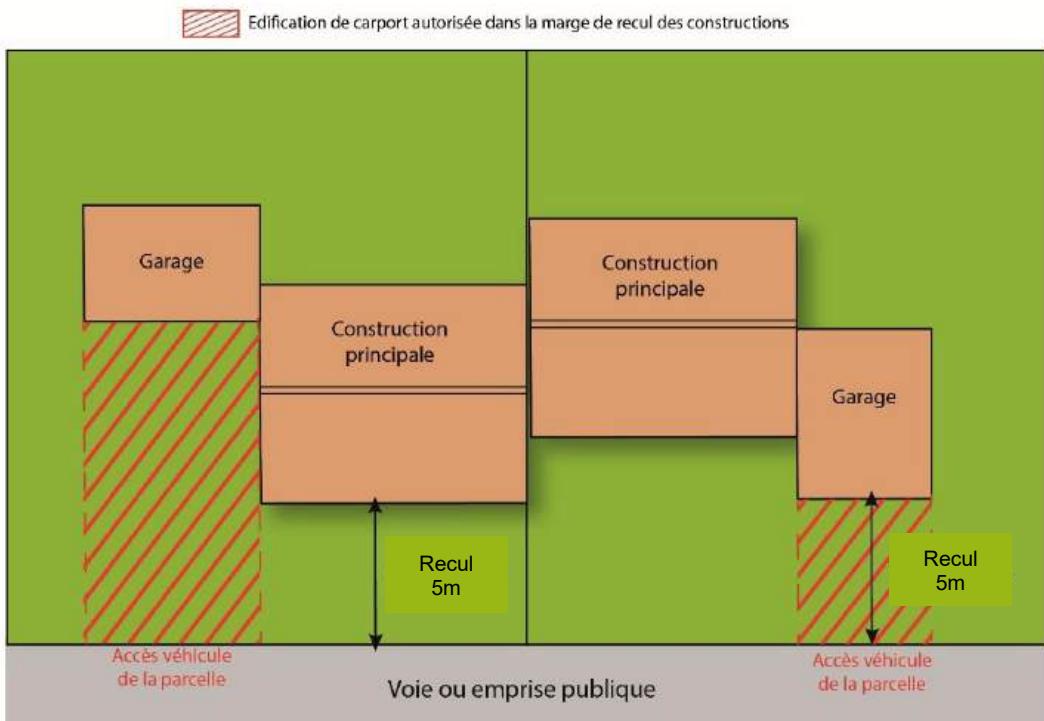
Article N4 : Implantation et volumétrie des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Le long des voies du domaine public les plus fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée au document graphique du présent dossier.

Pour les terrains dont plusieurs côtés jouxtent une voie ou emprise ouverte à la circulation automobile publique, les dispositions du présent article ne s'appliquent qu'au seul côté d'accès principal du terrain. Pour les autres côtés, les dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent.

Un recul de **5 m** est imposé pour les constructions par rapport à la voie sur laquelle se situe l'accès véhicule de la parcelle. Au sein de ce recul, l'édification de carports est autorisée au niveau de l'accès véhicule (voir schémas ci-dessous).



Un recul inférieur à 5 m peut être autorisé :

- En cas d'impossibilité liée à la configuration de la parcelle
- Ou afin de garantir une cohérence urbaine harmonieuse avec les constructions voisines ou la construction existante en cas d'extension ou d'annexe.

4.2. *Implantation par rapport aux limites séparatives*

1. Construction principale et extension

Les constructions principales et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à **1,90 m**.

2. Annexes

Les annexes sont implantées soit en limite séparative soit minimum à 1 mètre des limites séparatives sous réserve de préserver les haies et talus.

3. Piscines

Les piscines doivent être implantées à au moins **1,50 m** des limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et les talus existants.

4. Construction ou installation d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

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

Annexes non accolées des habitations existantes ou créées dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment identifié sur le règlement graphique : distance maximale de 20 m de l'habitation.

4.4. *Emprise au sol des constructions*

Extensions et annexes des habitations existantes (à la date d'approbation du PLU révisé), et des bâtiments identifiés sur le plan de zonage dans le cadre d'un changement de destination : **50 m²** d'emprise au sol maximum totale par unité foncière.

En zone Ngv :

- Constructions liées à l'aire d'accueil des gens du voyage (à la date d'approbation du PLU révisé) dans la limite de **50 m²** d'emprise au sol maximum totale par unité foncière. L'emprise au sol totale des constructions présentes sur l'unité foncière ne devra pas représenter plus de **50%** du STECAL Ngv.

4.5. Hauteur maximale des constructions

Pour toute référence à la notion de « gabarit », se reporter à la définition de « hauteur » dans le lexique présenté dans les Dispositions Générales du présent règlement.

- 1) Constructions liées aux habitations existantes (à la date d'approbation du PLU révisé) et aux bâtiments identifiés sur le plan de zonage dans le cadre d'un changement de destination :**

Extensions : R+1+combles

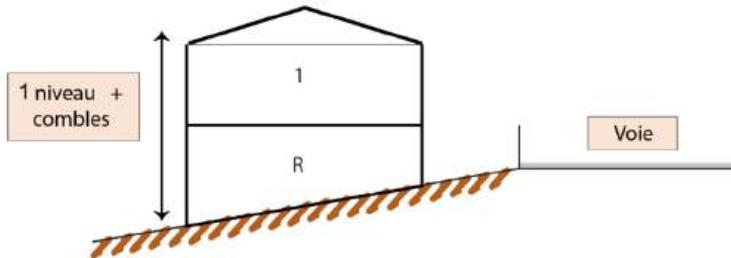
Annexes (accolées ou non) : **3 m** maximum au plan vertical ou acrotère et 5m maximum au point le plus haut

- 2) Constructions au sein du STECAL Ngv :**

La hauteur maximale est mesurée en nombre de niveaux depuis la voie publique comme suit :

Secteur	Nombre de niveaux maximum
Ngv	R+1+combles (schéma ci-dessous)

Ngv



- 3) Construction ou installation d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

Article N.5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour tout projet, se reporter :

- ➔ *Au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*
- ➔ *Aux OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue » (cette dernière liste les essences préconisées en cas de clôture végétale et celles qui sont invasives et donc interdites).*

5.1. Concernant les toitures

Pour toute construction :

Sur le volume principal, la toiture à 2 pans est à privilégier (avec une pente comprise entre 35° et 45°)

Les toitures à 4 pans sont proscrites.

L'aspect des toitures devra être de type ardoise naturelle ou zinc.

Concernant l'habitat individuel :

En plus des règles décrites ci-dessus, les toitures-terrasses ou monopente ne sont admises que pour les volumes annexes et les extensions.

5.2. *Concernant les clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murets en pierres, lorsqu'ils existent, doivent être préservés. Seuls des percements utiles et nécessaires à l'accès des véhicules et/ou des piétons sur la parcelle ainsi que ceux nécessaires à l'installation des boîtes aux lettres et des compteurs peuvent être autorisés.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront être constituées de grillages doublés d'une haie végétale. Pour leur composition et les essences végétales préconisées, se reporter à l'OAP thématique « Trame verte et bleue ».

Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Pour tout projet, se reporter :

- ➔ *Au chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*
- ➔ *Aux OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue ».*

Article N7 : Stationnement

Se référer au *chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX


Se référer au *chapitre 3 : « Dispositions réglementaires qui s'appliquent quel que soit le règlement de la zone ».*

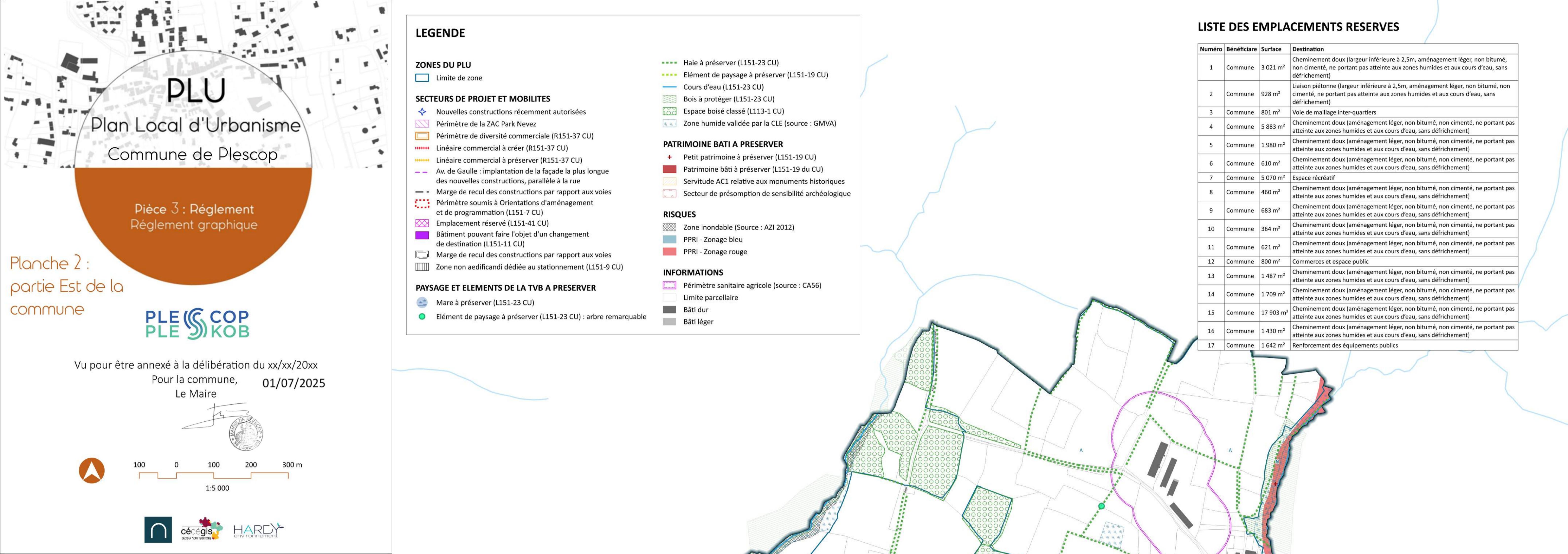
Les dispositifs d'assainissement individuel liés à une habitation existante ou nécessaires à la création d'une extension ou d'une annexe accolée ou non à la construction principale sont autorisés à condition d'être implantés sur la même unité foncière que la construction concernée par le dispositif d'assainissement.


Le principe général est le « zéro rejet » au réseau d'eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être conservées et infiltrées sur la parcelle.

Concernant les piscines, devront être infiltrées sur le terrain après neutralisation :

- Les eaux de rinçage des filtres
- Les eaux provenant du trop-plein
- Les eaux de vidange









PLU
Plan Local d'Urbanisme
Commune de Plescop

Pièce 3 : Règlement
Règlement graphique

Planche 4 :
ZONAGE
partie Ouest de
la commune

PLESCOP
PLESKOB

Vu pour être annexé à la délibération du xx/xx/20xx
Pour la commune, 01/07/2025

Le Maire




100 0 100 200 300 m

1:5 000

LEGENDE

ZONES DU PLU

1AUz
A
Ai
N
Ngv
Uaa
Uab
Ub
Ubz
Ue
Ui
Ut





LEGENDE

ZONES DU PLU	
1AUz	
A	
Ai	
N	
Ngv	
Uaa	
Uab	
Ub	
Ubz	
Ue	
Ui	
Ut	

Planche 5 : ZONAGE

partie Est de la
commune

PLESCOP
PLESKOB

Vu pour être annexé à la délibération du xx/xx/20xx
Pour la commune, 01/07/2025

Le Maire

MAIRIE DE PLESCOP

100 0 100 200 300 m
1:5 000

HARDY
environnement

