

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION



Règlement écrit

Arrêt : 7 juin 2016

Approbation : 28 juin 2017

Rendu exécutoire :

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	37
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	50
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	63
ANNEXES.....	74

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, restent applicables au présent PLU, car sa révision a été engagée avant le 1er janvier 2016.

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

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les carrières ;
10. les éléments du paysage identifiés.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R.111-3-, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-15 (conséquences dommageables pour l'environnement) et R.111-21 (esthétique) du code de l'urbanisme.

2. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté interministériel du 5 mai 1995 modifié le 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R111-42 et R111-43 du code de l'urbanisme,

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles**.

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments paysagers à préserver ;
- les zones archéologiques recensées sur le territoire communal.

I. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

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.

Sur la commune de Plounérin, 3 types de zones urbaines sont définis :

- Une zone U à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, comprenant 3 secteurs :
 - un secteur UA, d'urbanisation dense, correspondant au centre bourg,
 - un secteur UB, de densité moyenne en ordre continu ou discontinu,
 - un secteur UC, de densité faible en ordre continu ou discontinu,
- Une zone UE à vocation d'activités sportives et de loisirs et d'équipements collectifs
- Une zone UY à vocation d'activités économiques, comprenant 2 secteurs :
 - un secteur UY2, à vocation artisanale et de services,
 - un secteur UY3, à vocation commerciale et de services.

II. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AU est divisée en zones 1AU et 2AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

- La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en secteurs :

1AUB : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

- La zone 2AU d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ; elle est comprend les secteurs :

2AU : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

III. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Elle est délimitée au plan par des tiretés et est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Elle correspond 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.

Elle comprend **un secteur AY1**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, couvrant une activité industrielle.

IV. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre 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.

Sur la commune, elles comprennent les secteurs suivants :

- **Ne**, secteur accueillant les installations d'épuration des eaux usées
- **Np**, secteur d'intérêt patrimonial

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **les sites archéologiques**, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un hachurage horizontal
- **les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement
- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics
- **la servitude de mixité sociale**, en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, définissant dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale
- **le périmètre de diversité commerciale**, en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, dans lequel doit être préservée ou développée l'activité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au service régional de l'archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 - Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

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

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

ELEMENTS DE PAYSAGE

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir pour les éléments bâtis.

Article L151-19 :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Article L151-23 :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article L113-2 :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

ZONES HUMIDES

Interdiction de tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers,
 - création de plans d'eau,
 - travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE, et sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (ouverture au public)
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées à disparues
- les installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général.
- les extensions de bâtiments agricoles ou création d'annexes (stockage), dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée.

ADAPTATIONS MINEURES (L152-3 DU CU)

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

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

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

BÂTIMENTS SINISTRÉS ET EN RUINE (ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME)

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

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

OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

La zone U est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle dispose des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration.

La zone U comprend des secteurs :

- un secteur UA, d'urbanisation dense, correspondant au centre bourg,
- un secteur UB, de densité moyenne en ordre continu ou discontinu,
- un secteur UC, de densité faible en ordre continu ou discontinu, comprenant un sous-secteur UCa, secteur soumis à des nuisances sonores (proximité de la voie express)

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone.

Elle accueille également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique « les éléments de paysage à préserver » au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (zones UA).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

Dans les secteurs délimités au plan, de part et d'autre de la RN12, classée infrastructure sonore recensées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30/01/2003.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Les constructions à vocation commerciale, excepté dans les cas prévus à l'article 2.

L'implantation de bâtiments agricoles.

Les parcs d'attraction.

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation autorisée dans la zone (constructions, réseaux, voirie,...).

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

Les parcs photovoltaïques au sol.

Les commerces de détail et de proximité (définis par la nomenclature N.A.F. de 2008, aux groupes 47.1 à 47.7, en Annexe), en dehors de la zone de diversité commerciale définie au règlement graphique (ligne rose).

Article U.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article U.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour. Elles seront aménagées sur forme de courettes (cf Orientations d'Aménagement et de Programmation)

2. Accès

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voie devra impérativement être sollicité.

Tout nouvel accès sur la RN12 est interdit.

Article U.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP).

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction. En cas d'impossibilité, elles seront raccordées au réseau d'eaux pluviales et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

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

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.) et sous réserve de respecter l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'organisme agréé.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Article U.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé

Article U.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. **Par rapport à l'axe des routes départementales**, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux,...) devront respecter **le recul de 25 m indiqué aux documents graphiques**.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire de service public, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs technique, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction de la marge de recul actuelle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

2. **Par rapport aux voies communales et emprises publiques :**

En secteur UA, les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants :

- soit à l'alignement même des voies, ou emprises publiques existantes ou à l'alignement futur,
- soit en retrait maximal de 3 m par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

En secteur UB, les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants :

- à l'alignement des voies, emprises publiques existantes ou à l'alignement futur,
- en retrait par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

En secteur UC, les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins :

- en retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.
- Toutefois, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des terrains situés à l'angle de deux voies.

Pour les 3 secteurs :

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article U.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

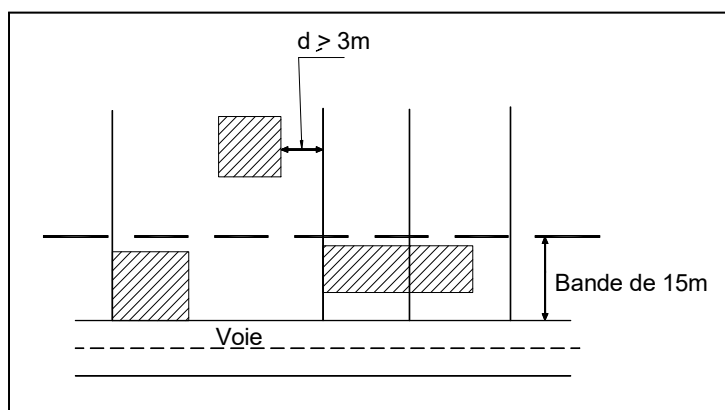
1. En secteur UA, les constructions devront s'implanter sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 1 mètre.

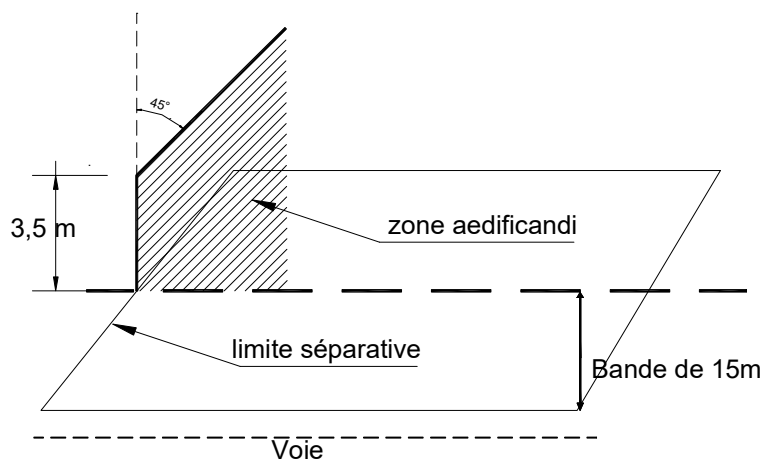
2. En secteur UB et UC, les constructions pourront s'implanter, dans une bande de 15 mètres prise à partir de la voie :

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- sur les deux limites séparatives latérales.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 1 mètre.



Au-delà de la bande de 15 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongée par un plan oblique à 45°.



3. En secteur UCa, les constructions devront s'implanter :

- en retrait de 3 mètres des limites séparatives.

4. Pour les 3 secteurs :

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- pour les constructions existantes, en continuité de la construction existante,
- pour des constructions mitoyennes s'harmonisant en volume,
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant.

L'implantation des annexes de moins de 20 m² est autorisée entre 0 et 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article U.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article U.9 : emprise au sol des constructions

Secteur	Emprise maximale des constructions
UA	80%
UB - UC	50%
UCa	30%

Article U.10 : hauteur maximale des constructions

1. Hauteur maximale des constructions principales :

1.1. Dans la bande de constructibilité principale de 15 mètres

Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit donné par une hauteur à l'aplomb de la façade, prolongée d'une oblique à 45°, et d'une hauteur maximale.

Secteur	Hauteur à l'aplomb de la façade	Hauteur maximale
UA	7 m	11 m
UB	7 m	11 m
UC	6 m	9 m

1.2. Au-delà de la bande de constructibilité principale de 15 mètres

Les constructions implantées en limite parcellaire devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par une hauteur à l'aplomb de la façade, prolongée d'une oblique à 45°, et d'une hauteur maximale.

Secteur	Hauteur à l'aplomb de la façade	Hauteur maximale
UA-UB-	3,5 m	11 m
UC	3,5 m	9 m

1.3. Autres

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel telles que : église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

En secteur UA, la hauteur des constructions devra s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

2. Hauteur maximales des annexes

Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit donné par une hauteur à l'aplomb de la façade, prolongée d'une oblique à 45°, et d'une hauteur maximale.

Secteur	Hauteur à l'aplomb de la façade	Hauteur maximale
UA-UB- UC	3,5 m	6 m

3. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications de hauteur peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, si elles ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et si elles contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Article U.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

1.1. Pour les éléments bâtis et éléments naturels hors linéaire bocager :

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

Sont soumis à un permis de démolir :

- les éléments bâtis situés en zone UA,
- les éléments bâtis répertoriés sur le document graphique « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

1.2. Pour le linéaire bocager :

Toute destruction définitive d'éléments bocagers est soumise à déclaration préalable.

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

Dans le cas d'une non opposition à la démolition, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus).

2. Généralités

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

2.1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2.2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Toute architecture d'inspiration régionaliste non locale (ex : mas provençaux, chalets suisses, ...) est interdite.

2.4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises à la règle énoncée à l'alinéa précédent. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

2.5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

2.6. Les constructions annexes, telles que abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

2.7. Les panneaux solaires / photovoltaïques, sur les toits (habitations et entreprises, parking) devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

3.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront établies selon les façons suivantes :

- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi 1 mètre) pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants pour une hauteur de l'ensemble maxi de 1,50 m
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,5 mètre (cf Annexes 4 et 5).

3.2. Les clôtures sur limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 mètres (cf Annexes 4 et 5).

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...).

4. Ouvrages technique et ouvrages de caractère exceptionnel

L'édification d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), doit faire l'objet d'une intégration paysagère dans le milieu environnant.

Article U.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé
- soit la taxe d'aménagement sera appliquée pour permettre la réalisation de parcs de stationnement publics.

Article U.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre les autorisations d'urbanisme peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants (cf Annexes 4 et 5).

Article U.14 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique 2012 s'applique à partir du 1er janvier 2013 pour les équipements, bâtiments tertiaires et habitations. Les exigences (consommation d'énergie) sont de 55 kWh/m²/an en Bretagne.

Article U.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions devront prévoir les fourreaux nécessaires à l'alimentation en très haut débit numérique.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs.

Elle accueille également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services excepté celles autorisées à l'article 2.

Les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation autorisée dans la zone (constructions, réseaux, voirie,...).

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les parcs photovoltaïques au sol.

Article UE.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UE.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article UE.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**1. Adduction en eau potable**

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

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP).

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

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

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.) et sous réserve de respecter l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Article UE.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé

Article UE.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes.

Article UE.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 mètres, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Article UE.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UE.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

Article UE.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Toute destruction définitive d'éléments bocagers est soumise à déclaration préalable.

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

Dans le cas d'une non opposition à la démolition, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus), cf annexe 4 concernant la gestion du bocage.

2. Généralités

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

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Les panneaux solaires / photovoltaïques, sur les toits (habitations et entreprises, parking) et au sol devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Article UE.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article UE.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En tout état de cause, 20% minimum de l'unité foncière devra être traité en espace vert **de pleine terre**.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés (cf Annexes 4 et 5).

Article UE.14 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique 2012 s'applique à partir du 1er janvier 2013 pour les équipements, bâtiments tertiaires et habitations. Les exigences (consommation d'énergie) sont de 55 kWh/m²/an en Bretagne.

Article UE.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

La zone UY est une zone regroupant les activités à caractère principalement artisanal et de services, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Elle accueille également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend 2 secteurs :

- un secteur UY2, à vocation artisanale, commerciale et de services,
- un secteur UY3, à vocation commerciale et de services.

Rappels

Dans les secteurs délimités au plan, de part et d'autre de la RN12, classée infrastructure sonore recensées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30/01/2003.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UY.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Pour toute la zone UY

Les constructions à vocation agricole ;
Les constructions à vocation commerciale, excepté dans les secteurs UY2 et UY3 ;
Les constructions à vocation d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UY.2 ;
Les équipements cinématographiques ;
Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;
L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
Les parcs d'attraction et aires de jeux ;
Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation autorisée dans la zone (constructions, réseaux, voirie,...).
Les parcs photovoltaïques au sol.

2. Pour le secteur UY2, seront en outre interdites :

Les constructions à vocation industrielle.

Les commerces de détail et de proximité (définis par la nomenclature N.A.F. de 2008, aux groupes 47.1 à 47.7, en Annexe), en dehors de la zone de diversité commerciale définie au règlement graphique (ligne rose).

3. Pour le secteur UY3, seront en outre interdites :

Les constructions à vocation industrielle et artisanale.

Les commerces de détail et de proximité (définis par la nomenclature N.A.F. de 2008, aux groupes 47.1 à 47.7, en Annexe), en dehors de la zone de diversité commerciale définie au règlement graphique (ligne rose).

Article UY.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Pour toute la zone UY

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité d'une construction ou installation autorisée sur la zone.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - à des aménagements paysagers,
 - à des aménagements hydrauliques
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UY.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

2. Accès

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voie devra impérativement être sollicité.

Article UY.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP).

Une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.

Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est toutefois admis, à condition que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, etc.) soient mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type déboueurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

3. Eaux usées

Les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'organisme agréé.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Article UY.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- à l'alignement
- avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

2. Dispositions particulières

2.1. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

2.2. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Des distances de retrait supérieures à celles prescrites par les dispositions du paragraphe 1, dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

2.3. Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article UY.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Les constructions, ou parties de constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- ou en retrait de 5 mètres minimum.

2. Pour le secteur UY3

Les constructions, ou parties de constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus, dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

5. Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article UY.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UY.8 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UY.9 : hauteur maximale des constructions**1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.

- les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

2. Secteur UY2

La hauteur H des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

3. Secteur UY3

La hauteur H des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

4. Dispositions particulières

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UY.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Toute destruction définitive d'éléments bocagers est soumise à déclaration préalable.

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

Dans le cas d'une non-opposition à la démolition, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus).

2. Généralités

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

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

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

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site urbain dans lequel ils s'inscrivent ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'aspect des bardages métalliques sera dominé par des teintes sombres ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

4. Implantation des bâtiments

L'orientation principale des bâtiments devra être parallèle ou perpendiculaire aux voies.

Des dispositions différentes pourront être tolérées dans le cas d'un lot qui se situe à l'angle de deux ou plusieurs voies.

5. Les panneaux solaires / photovoltaïques, sur les toits (habitations et entreprises, parking) et au sol devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

6. Clôtures

Les clôtures en limites de voirie et d'emprises publiques ne sont pas obligatoires.

6.1. Les clôtures sur voies

Les clôtures seront toutes de type identique, constituées de :

- murets de pierre apparentes ou enduits
- grillages d'une hauteur ne devant pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montés sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur
- haie ou talus

6.2. Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en plaque de béton moulé ajourées ou non seront interdites.

Lorsque les limites séparatives latérales correspondent à des talus existants, les clôtures seront impérativement constituées par ces talus. En l'absence de talus, la constitution de haies bocagères est préconisée. Les talus existants non situés en limite exacte de propriété pourront être conservés pour l'application de la présente clause.

Article UY.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Les groupes de garage et les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles.

Article UY.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres.

Les espaces libres de la construction et non circulés, doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation de bâtiments à usage d'activité.

Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 5 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

Il est strictement interdit d'installer des enseignes, pré-enseignes, panneaux publicitaires ou tout autre type d'affichage dans les marges de recul.

Article UY.13 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique 2012 s'applique à partir du 1er janvier 2013 pour les équipements, bâtiments tertiaires et habitations. Les exigences (consommation d'énergie) sont de 55 kWh/m²/an en Bretagne.

Article UY.14 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone AU est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

- **Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement.
- **Zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du code de l'urbanisme).

La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en secteurs :

- **1AU** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,

La zone 2AU d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ; elle est comprend les secteurs :

- **2AU** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

Dans les secteurs délimités au plan, de part et d'autre de la RN12, classée infrastructure sonore recensées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30/01/2003.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Dans le secteur 1AU sont interdites :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les commerces, excepté ceux autorisés à l'article 2.
- Les parcs d'attraction.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation autorisée dans la zone (constructions, réseaux, voirie,...).
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Les parcs photovoltaïques au sol.
- Les commerces de détail et de proximité (définis par la nomenclature N.A.F. de 2008, aux groupes 47.1 à 47.7, en Annexe), en dehors de la zone de diversité commerciale définie au règlement graphique (ligne rose).

Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :

Sont admis dans l'ensemble de la zone AU (1AU et 2AU) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- les modifications, les restaurations et les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

2. Dispositions applicables aux zones 1AU :

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code l'urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU 3 à AU 15 ci après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3. Dans le secteur 1AU sont admis :

- Les zones 1AU devront s'urbaniser par le biais d'opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone.
- Les zones soumises à la servitude de mixité sociale en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme (cf plan en Annexe) doivent comprendre 20% de logements sociaux (définition donnée par les articles L302-5 et L351-2 du code de la construction et de l'habitation) :
- L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

4. Dispositions applicables à la zone 2AU :

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.

2. Accès

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voie devra impérativement être sollicité.

Les accès et voies de desserte figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les accès et voie de desserte figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP).

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

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

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.) et sous réserve de respecter l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'organisme agréé.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Article AU.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées :

1. En secteur 1AU, les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants :

- soit à l'alignement même des voies, ou emprises publiques existantes ou à l'alignement futur,
- soit en retrait minimal par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

2. Pour tous les secteurs :

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

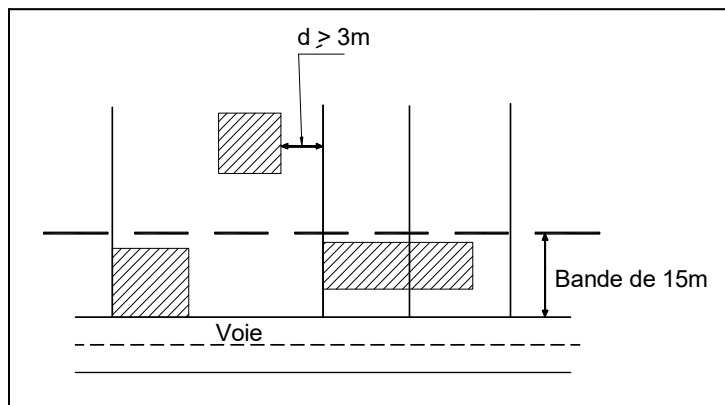
Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Pour le secteur 1AU :

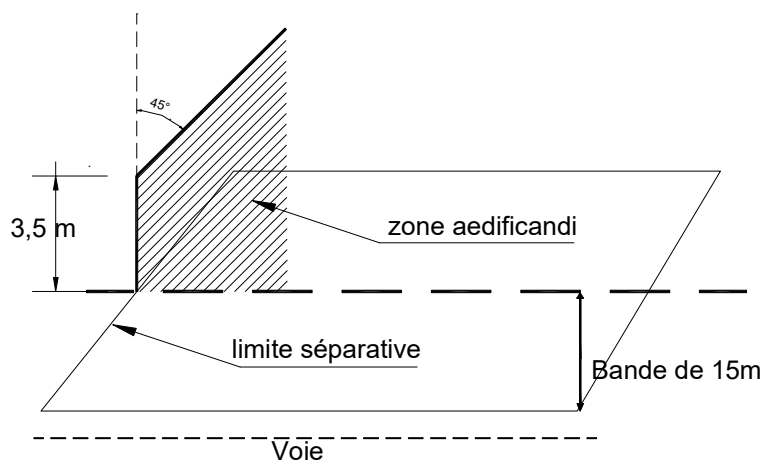
Les constructions pourront s'implanter, dans une bande de 15 m pris à partir de la voie :

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 1 mètre.



Au-delà de la bande de 15 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongée par un plan oblique à 45°.



2. Pour tous les secteurs :

L'implantation des annexes de moins de 15 m² est autorisée entre 0 et 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article AU.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article AU.8 : emprise au sol des constructions

En secteur 1AU, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 50%.

Article AU.9 : hauteur maximale des constructions

1. Hauteur maximale des constructions principales :

1.1. Dans la bande de constructibilité principale de 15 mètres

Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit donné par une hauteur à l'aplomb de la façade, prolongée d'une oblique à 45°, et d'une hauteur maximale.

Secteur	Hauteur à l'aplomb de la façade	Hauteur maximale
1AU	7 m	11 m

1.2. Au-delà de la bande de constructibilité principale de 15 mètres

Les constructions implantées en limite parcellaire devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par une hauteur à l'aplomb de la façade, prolongée d'une oblique à 45°, et d'une hauteur maximale.

Secteur	Hauteur à l'aplomb de la façade	Hauteur maximale
1AU	3,5 m	11 m

1.3. Autres

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faite avec celles des constructions voisines.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel telles que : église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

2. Hauteur maximales des annexes

Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit donné par une hauteur à l'aplomb de la façade, prolongée d'une oblique à 45°, et d'une hauteur maximale.

Secteur	Hauteur à l'aplomb de la façade	Hauteur maximale
1AU	3,5 m	6 m

Les annexes ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale.

Article AU.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Éléments du patrimoine paysagé

1.1. Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et pour les éléments naturels hors linéaire bocager repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

Sont soumis à un permis de démolir les éléments bâtis répertoriés sur le document graphique « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

1.2. Pour le linéaire bocager repéré au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Toute destruction définitive d'éléments bocagers est soumise à déclaration préalable.

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

Dans le cas d'une non opposition à la démolition, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus).

2. Pour la zone 1AU

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

2.1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2.2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local (cf Annexe 1). Toute architecture d'inspiration régionaliste non locale (ex : mas provençaux, chalets suisses, ...) est interdite.

2.4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises à la règle énoncée à l'alinéa précédent. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

2.5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

2.6. Les constructions annexes, telles que abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

2.7. Les panneaux solaires / photovoltaïques, sur les toits (habitations et entreprises, parking) et au sol devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

3. Clôtures :

3.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront établies selon les façons suivantes :

- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi 1m) pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants pour une hauteur de l'ensemble maxi de 1,5 mètre
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,5 mètre (cf Annexes 4 et 5).

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 mètres (cf Annexes 4 et 5).

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibre ciment, etc...).

Article AU.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Les principes de stationnement figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**1. Pour tous les secteurs :**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants (cf Annexes 4 et 5).

Les principes d'espace public / d'espace libre figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

Article AU.13 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique 2012 s'applique à partir du 1er janvier 2013 pour les équipements, bâtiments tertiaires et habitations. Les exigences (consommation d'énergie) sont de 55 kWh/m²/an en Bretagne.

Article AU.14 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend **un secteur AY1**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, couvrant une activité industrielle liée à l'agriculture et aux activités agroalimentaires.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

Dans les secteurs délimités au plan, de part et d'autre de la RN12, classée infrastructure sonore recensées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30/01/2003.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Pour toutes les zones

Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole.

Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation, à l'exception des aires naturelles créées dans le cadre d'une activité de diversification agricole.

Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction.

Les parcs photovoltaïques au sol.

Dans le secteur AY1 :

Les constructions à vocation commerciale ;

Les constructions à vocation d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AY1.2 ;

Les équipements cinématographiques ;

Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;

Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;

Les parcs d'attraction et aires de jeux ;

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation autorisée dans la zone (constructions, réseaux, voirie,...).

Les parcs photovoltaïques au sol.

2. Dans les zones humides repérées au règlement graphique :

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides, quelle que soit la superficie impactée, excepté dans les cas prévus à l'article 2.

Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Pour les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles :

Les constructions à usage de logement de fonction.

Il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.

Elles seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ou à proximité immédiate d'un ensemble bâti existant et ne compromettent pas le développement des activités protégées par la zone.

L'extension des logements de fonction.

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;

Les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère ;

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, si elles répondent à la définition des exploitations agricoles.

Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Seront autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale, et notamment :

- l'implantation de station d'épuration ;
- l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

2. Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment 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.
- Les constructions à vocation d'extensions des bâtiments d'habitation et de leurs annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - L'extension d'une habitation existante sera limitée à 30% de la surface de plancher existante, sous réserve de ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher nouvellement créée et de ne pas permettre la création d'un nouveau logement.
 - Les constructions à vocation d'annexe des bâtiments d'habitation seront limitées au nombre de 2 par unité foncière, dans une limite d'emprise au sol maximale de 50 m², et sous réserve de se situer dans un rayon de 20 mètres par rapport à la construction principale déjà existante.

3. Pour les constructions repérées au règlement graphique par une étoile :

Sera autorisé sous réserve :

- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés
 - qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile sur le règlement graphique, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation. Le 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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Pour les constructions situées dans le périmètre de réciprocité des exploitations agricoles (article L300-1 du code rural), les changements de destination des constructions ne seront autorisés que sous réserve de la cessation de l'activité agricole depuis plus de 2 ans.

4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Seront autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

5. Dans le secteur AY1 :

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité d'une construction ou installation autorisée sur la zone.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - à des aménagements paysagers,
 - à des aménagements hydrauliques

- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

6. Dans les zones humides recensées au règlement graphique :

Pourront être autorisés, les travaux d'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides, dans les cas suivants :

- s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants
- pour tout nouveau projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ou d'une Déclaration d'Intérêt Général au titre de l'article L. 211-7 du code de l'environnement
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable, le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales ainsi que les réseaux qui les accompagnent
- pour l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant une gestion adaptée et une valorisation des zones humides
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant le pâturage,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant une gestion forestière,
- si un certificat d'urbanisme, ou un permis d'aménager, ou une déclaration préalable, en cours de validité ont été délivrés avant la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE

Dans la conception de ces nouveaux projets, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- éviter l'impact ;
- réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité ;
- et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié en application de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voie devra impérativement être sollicité.

Tout nouvel accès sur la RN12 est interdit.

Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : puits perdu, noues paysagées, bassins tampons paysagers,... et devra être conforme au schéma de gestion des eaux pluviales. Par ailleurs, afin d'économiser la ressource en eau, l'installation de cuve de récupération d'eau pluviale est préconisée.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

3. Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'organisme agréé.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Article A.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. **Sauf indications contraires portées au document graphique**, les constructions devront respecter un recul de :

Par rapport à l'axe de la RN12, classée voie à grande circulation : 100 mètres

Par rapport à l'axe des routes départementales structurantes (RD712 et RD11), les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux,...) devront respecter :

- **pour les habitations, le recul de 35 m indiqué aux documents graphiques**
- **pour les autres constructions, un recul de 25 m.**

Par rapport à l'axe des routes départementales (RD32 et RD56), les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux,...) devront respecter :

- **le recul de 15 m indiqué aux documents graphiques.**

2. **Par rapport aux voies communales**

Les constructions à usage de logements de fonction devront être implantées :

- soit à l'alignement des constructions existantes,
- soit en recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Les autres constructions devront être implantées :

- en recul de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire de service public, dans un but d'intérêt général (cabine

téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs technique, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages,

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction de la marge de recul actuelle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte une limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à trois mètres.

L'implantation des annexes de moins de 15 m² est autorisée entre 0 et 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article A.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article A.8 : emprise au sol des constructions

Secteur AY1 : l'emprise au sol maximale des constructions est de 60%.

Article A.9 : hauteur maximale des constructions

Types de construction	Hauteur à l'aplomb de la façade	Hauteur maximale
Habitation	6 m	9 m
Annexes	3,5 m	6 m

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'activité, ni pour les ouvrages techniques.

Article A.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

1.1. Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et pour les éléments naturels hors linéaire bocager repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

Sont soumis à un permis de démolir les éléments bâtis répertoriés sur le document graphique « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

1.2. Pour le linéaire bocager repéré au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Toute destruction définitive d'éléments bocagers est soumise à déclaration préalable.

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

Dans le cas d'une non opposition à la démolition, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus).

2. Généralités

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

2.1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent. Le caractère originel des constructions existantes doit être conservé. Les extensions autorisées doivent être en harmonie avec le bâti existant.

2.2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Toute architecture d'inspiration régionaliste non locale (ex : mas provençaux, chalets suisses, ...) est interdite.

2.4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises à la règle énoncée à l'alinéa précédent. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

2.5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

2.6. Les constructions annexes, telles que abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

2.7. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

2.8. Les bâtiments d'activités, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

2.9. Les panneaux solaires / photovoltaïques, sur les toits (habitations et entreprises, parking) et au sol devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

3. Clôtures

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et de talus lorsqu'ils existent.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Sinon :

3.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront établies selon les façons suivantes :

Sont préconisées :

- les haies de végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire)
- les talus plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales

(cf Annexes 4 et 5)

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 mètres
- les talus plantés d'essences locales

(cf Annexes 4 et 5)

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour l'ensemble des clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, bâches de récupération, amiante ciment, etc...)

Article A.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Des plantations de végétaux d'essences locales peuvent être imposées pour améliorer l'insertion des bâtiments dans leur environnement. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de la présence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

Elle comprend des secteurs:

- **Ne**, secteur accueillant les installations d'épuration des eaux usées
- **NL**, secteur d'équipements légers de sport et de loisirs
- **Np**, secteur d'intérêt patrimonial

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique « les éléments de paysage à préserver » (zone Np).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

Dans les secteurs délimités au plan, de part et d'autre de la RN12, classée infrastructure sonore recensées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30/01/2003.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits dans la zone N et les secteurs NL et Np :

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.

Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.

Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction.

L'ouverture et l'extension de carrières.

Les parcs d'attraction.

Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.

L'implantation d'éolienne de plus de 12 mètres.

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation autorisée dans la zone (constructions, réseaux, voirie,...).

Les parcs photovoltaïques au sol.

2. Sont interdites en secteur Ne :

- toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article Ne.2.,

3. Dans les zones humides repérées au règlement graphique :

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides, quelle que soit la superficie impactée, excepté dans les cas prévus à l'article 2.

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans tous les secteurs N sont admis, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

2. Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment 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.
- Les constructions à vocation d'extensions des bâtiments d'habitation et de leurs annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions à vocation d'annexes des bâtiments d'habitation seront limitées au nombre de 2, pour une emprise au sol maximale de 50 m².

3. Pour les constructions repérées au règlement graphique par une étoile :

Sera autorisé sous réserve :

- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés
- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile sur le règlement graphique, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

4. Dans le secteur Ne sont admises les installations de traitement des eaux usées.

5. Dans le secteur NL sont admis les équipements légers de sport et de loisirs.

6. Dans le secteur Np est admis la restauration des constructions existantes, sous réserve de respecter la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés.

Les changements de destination des bâtiments, sous réserve d'une destination en adéquation avec le caractère patrimonial du bâti.

7. Dans les zones humides repérées au règlement graphique :

Pourront être autorisés, les travaux d'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides, dans les cas suivants :

- s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants
- pour tout nouveau projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ou d'une Déclaration d'Intérêt Général au titre de l'article L. 211-7 du code de l'environnement
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable, le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales ainsi que les réseaux qui les accompagnent
- pour l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant une gestion adaptée et une valorisation des zones humides
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant le pâturage,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant une gestion forestière,
- si un certificat d'urbanisme, ou un permis d'aménager, ou une déclaration préalable, en cours de validité ont été délivrés avant la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE

Dans la conception de ces nouveaux projets, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- éviter l'impact ;
- réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité ;
- et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié en application de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.

2. Accès

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voie devra impérativement être sollicité.

Tout nouvel accès sur la RN12 est interdit.

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : puits perdu, noues paysagées, bassins tampons paysagers,... et devra être conforme au schéma de gestion des eaux pluviales. Par ailleurs, afin d'économiser la ressource en eau, l'installation de cuve de récupération d'eau pluviale est préconisée.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

3. Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'organisme agréé.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Article N.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1. Sauf indications contraires portées au document graphique**, les constructions devront respecter un recul de :

Par rapport à l'axe de la RN12, classée voie à grande circulation : 100 mètres

Par rapport à l'axe des routes départementales structurantes (RD712 et RD11), les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux,...) devront respecter :

- **pour les habitations, le recul de 35 m indiqué aux documents graphiques**
- **pour les autres constructions, un recul de 25 m.**

Par rapport à l'axe des routes départementales (RD32 et RD56), les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux,...) devront respecter :

- **le recul de 15 m indiqué aux documents graphiques.**

Ces reculs ne s'appliquent pas :

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

- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire de service public, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs technique, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction de la marge de recul actuelle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

2. Par rapport aux voies communales

Les constructions et les aménagements nouveaux doivent être implantés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques.

3. Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation des annexes de moins de 15 m² est autorisée entre 0 et 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article N.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article N.8 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N.9 : hauteur maximale des constructions

Pour tous les secteurs, les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Destination de la construction	Hauteur à l'aplomb de la façade	Hauteur maximale
Habitation	6 m	9 m
Annexes	3,5 m	6 m

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel telles que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Article N.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

1.1. Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et pour les éléments naturels hors linéaire bocager repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

Sont soumis à un permis de démolir les éléments bâtis répertoriés sur le document graphique « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

1.2. Pour le linéaire bocager repéré au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Toute destruction définitive d'éléments bocagers est soumise à déclaration préalable.

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

Dans le cas d'une non opposition à la démolition, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus).

2. Généralités

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

2.1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2.2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.3. Les restaurations de constructions existantes et extensions doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

2.4. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

2.5. Les panneaux solaires / photovoltaïques, sur les toits (habitations et entreprises, parking) et au sol devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

3. Clôtures

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et de talus lorsqu'ils existent.

Les clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Sinon :

3.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront établies selon les façons suivantes :

- Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire). Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

Cf. Annexes 4 et 5.

3.2. Pour les clôtures sur limites séparatives, sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les talus plantés d'essences locales.

Cf. Annexes 4 et 5.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour l'ensemble des clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, bâches de récupération, amiante ciment, etc...)

Article N.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

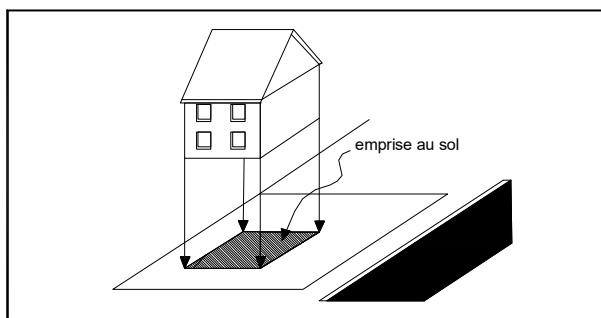
Aménagements : tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier les volumes existants d'une construction.

Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial : construction présentant les caractéristiques du bâti traditionnel local : longères, crèches, ... (≠ de hangars, d'anciens bâtiments d'exploitation agricole, ...)

Changement de destination : travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Neuf destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme : agriculture, bureau et services, commerce, artisanat, équipement collectif, entrepôt, habitation, hôtel, industrie. Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre *Par exemple, la transformation d'un immeuble de logements non aidés en logement social, ou la transformation d'un commerce en un autre type de commerce ne devrait pas en principe constituer un changement de destination susceptible d'entraîner l'exigence d'un permis de construire préalable. En revanche, la transformation d'un hôtel en immeuble d'habitation est un changement de destination.*

Annexe : Une annexe est une construction à usage accessoire d'une construction principale, détachée de celle-ci (abri de jardin, garage, remise....).

Emprise au sol des constructions : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

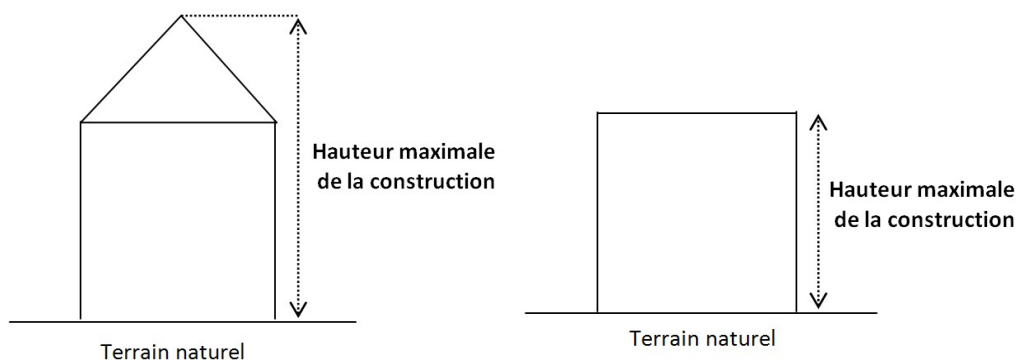


Emprise publique : espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement, chemins piétonniers ...

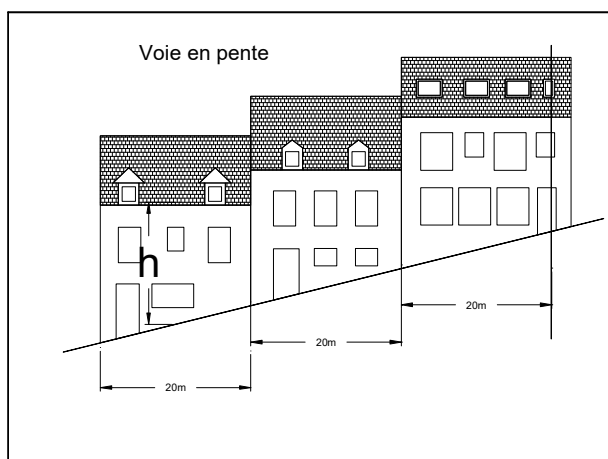
Extension : il s'agit d'un ajout d'une surface ou d'un volume supplémentaire sur une construction existante. Cette extension est donc nécessairement accolée à la construction existante.

Faîte : sommet d'une construction

Hauteur maximale : hauteur mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Ne sont pas pris en compte, pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries d'ascenseur, les accès aux toitures terrasses.

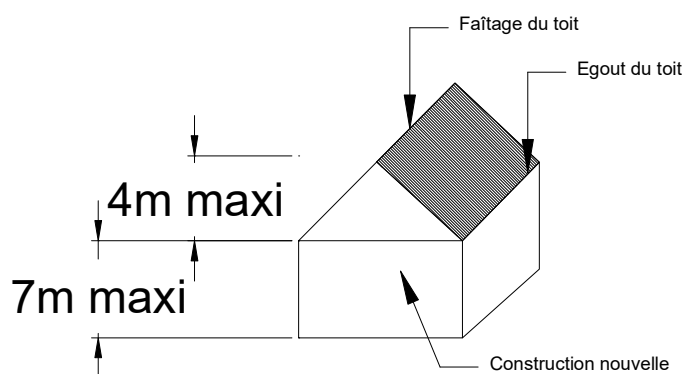


Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

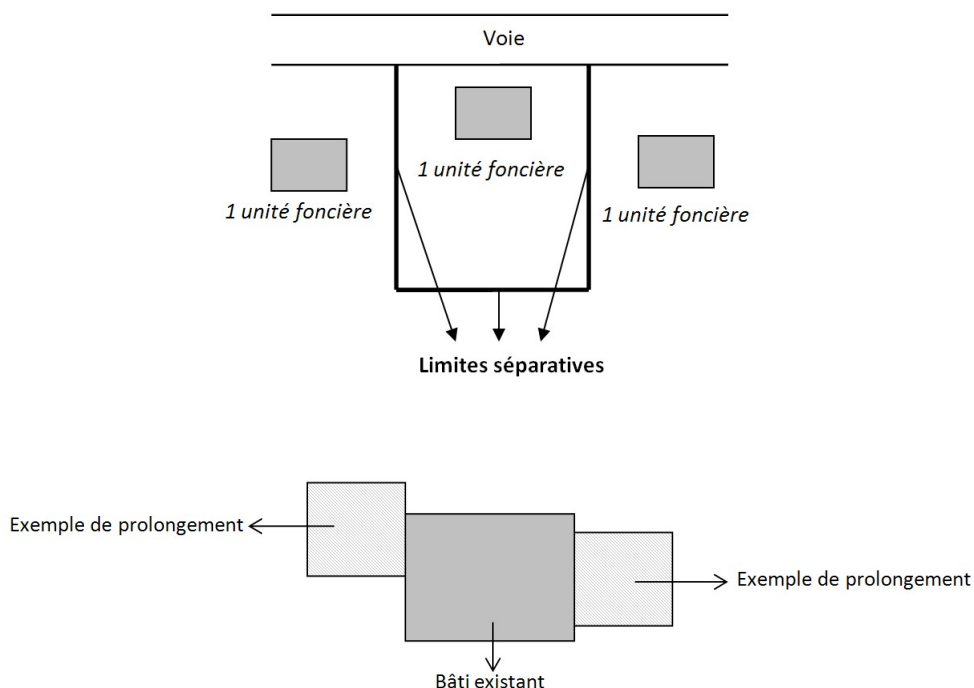


Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Cas général



Limites séparatives : toutes limites parcellaires délimitant une unité foncière, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques (= limites de propriétés entre voisins).



Reconstruction : travaux par lesquels un bâtiment existant peut être reconstruit : bâtir à nouveau ce qui a été détruit suite à un sinistre, à une démolition, ...

Rénovation : travaux par lesquels un bâtiment peut être remis à neuf (travaux d'amélioration) ou mis en conformité avec les normes en vigueur (électricité, chauffage, isolation, ...). Cette opération sous entend le maintien de la fonction antérieure du bâtiment et de son volume.

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

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

Unité foncière : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

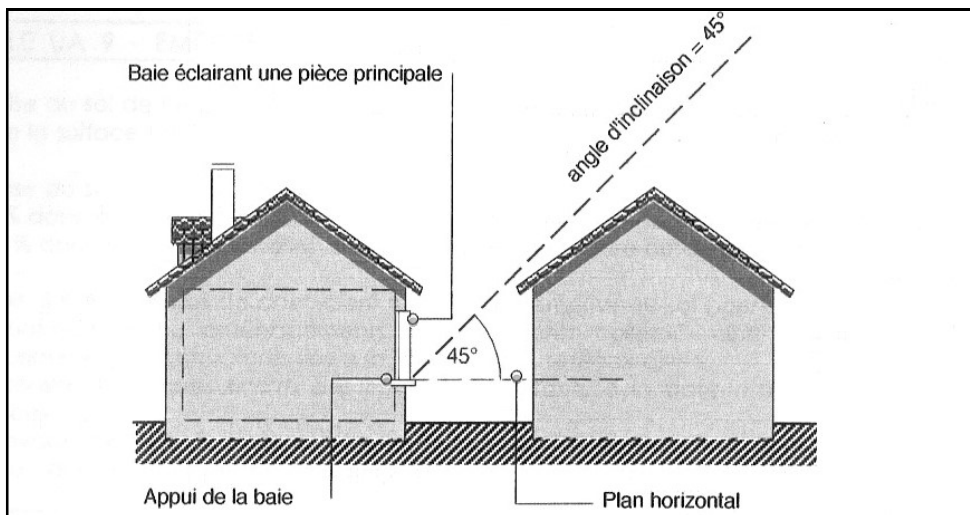
Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

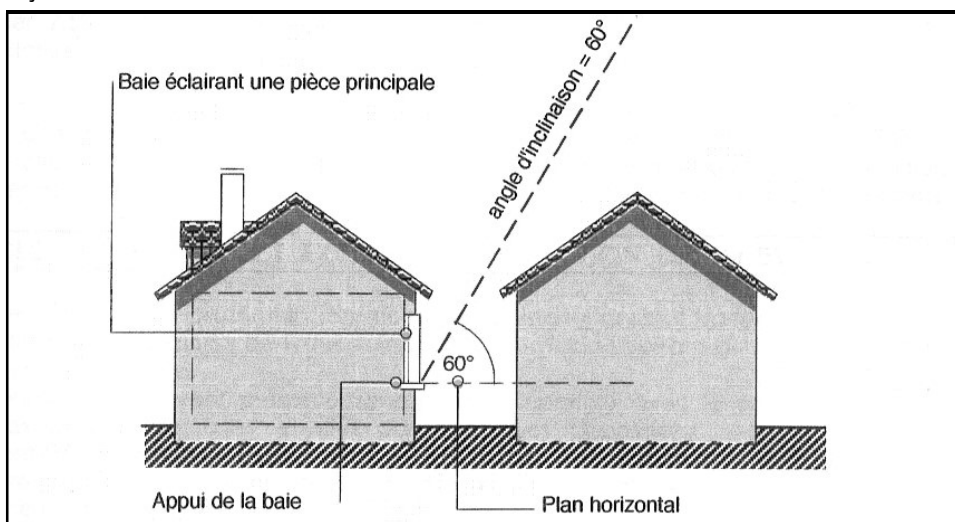
Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

ANNEXE 2 : RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (ARTICLE 8)

Cas général



Cas de la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade



ANNEXE 3 : PLANTES INTERDITES ET RECOMMANDEES

Les plantes invasives sont un des problèmes écologiques majeurs du 21^e siècle. Elles représentent un enjeu très important pour la sauvegarde de la biodiversité.

Des impacts écologiques

Une fois établies dans un site, les plantes invasives dominent la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des espèces indigènes. Leur développement excessif peut ainsi conduire à une diminution de la diversité biologique. Elles perturbent ainsi la structure et la composition de la végétation, ce qui se répercute sur les espèces animales inféodées à ces milieux (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.).

Certaines plantes invasives modifient fortement le fonctionnement des écosystèmes en changeant par exemple les propriétés physico-chimiques du milieu. L'arrivée de telles espèces dans un écosystème engendrent souvent de gros bouleversements pour celui-ci.

Des impacts économiques

Les impacts économiques engendrés par les plantes invasives sont parfois considérables. Ces espèces sont difficiles à contrôler une fois répandues dans la nature. On observe deux types de pertes économiques. Il y a d'une part les coûts directs liés au contrôle de leur expansion.

D'autre part, il y a des coûts indirects, qui résultent de la perte de certaines fonctions que remplissent les écosystèmes envahis.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes invasives qui se répandent sur la commune (voir liste ci-dessous).

La question des déchets verts

Les déchets verts sont des déchets organiques formés de résidus issus de l'entretien des espaces verts, des zones récréatives, des jardins privés, des serres, des terrains de sports...

En l'absence de compostage, la gestion des déchets verts en déchetterie représente des volumes importants et un coût élevé pour la collectivité. Afin de réduire le déchet à sa source, c'est dès la plantation qu'il faut envisager la production de déchets verts. En effet, certains végétaux produisent beaucoup plus de déchets que d'autre lors des tailles.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes produisant de trop grandes quantités de déchets verts (voir liste ci-dessous).

A- Zones U ET AU

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

Nom commun	Nom latin	Observations
Arbre à papillons	<i>Buddleia davidii</i>	Invasif
Baccharis ou Séneçon en arbre	<i>Baccharis hamifolia</i>	Invasif
Berbérís épine vinette	<i>Berberis darwinii</i>	Invasif
Cotonéasters de l'Himalaya		Invasif
Cyprès de Leyland	<i>Cuprocyparis x leylandii</i>	Déchets verts
Chalef à grandes feuilles	<i>Elaeagnus macrophylla</i>	Invasif
Griffes de sorcières	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> , <i>C. edulis</i>	Invasif
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>	Invasif
Eléagnus		Invasif
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Invasif
Laurier-palme ou cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>	Invasif, déchets verts
Laurier sauce	<i>Laurus Nobilis</i>	Invasif
	<i>Montbretia crocosmia</i>	Invasif
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i>	Invasif
Renouées asiatiques	<i>Fallopia japonica</i> , <i>F. x-bohemica</i> , <i>F. sachalinensis</i> , <i>Persicaria wallichii</i>	Invasives
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Invasif
Thuja	<i>Thuja plicata</i> , <i>T. occidentalis</i> , <i>T. orientalis</i>	Déchets verts
Vergerette du Canada	<i>Erigéron canadensis</i>	Invasif

Il est conseillé au pétitionnaire de faire réaliser un diagnostic pour établir la présence ou non de la Renouée du Japon sur le terrain où est envisagée la construction.

Remarques :

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

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

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>	Insectes butineurs
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Laurier-Tin	<i>Viburnum tinus</i>	Insectes butineurs
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs, petits mammifères
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Insectes butineurs, oiseaux

Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Oranger du Mexique	<i>Choisya ternata</i>	Insectes butineurs
Cognassier du Japon		Insectes butineurs, oiseaux
Cornus alba		Insectes butineurs, oiseaux
Deutzia rude	<i>Deutzia scabra</i>	Insectes butineurs
	<i>Hortensia paniculata</i>	Insectes butineurs
	<i>Kolwitzia amabilis</i>	
Chèvrefeuille de Tartarie	<i>Lonicera tatarica</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Millepertuis Hidcote		Insectes butineurs
	<i>Physocarpus opulifolius</i>	Insectes butineurs
	<i>Photinia corallina</i>	Insectes butineurs
Seringa parfumé Silberregen		Insectes butineurs
	<i>Rosa glauca</i>	Insectes butineurs, oiseaux

Prescriptions générales :

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

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

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

B- Zones A et N**Listes d'espèces utilisables dans les haies bocagères****Essences principales**

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

Essences associées

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

ANNEXE 4 : LISTE DES COMMERCES DE DETAIL

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

- 47.11A Commerce de détail de produits surgelés.
- 47.11B Commerce d'alimentation générale
- 47.11C Supérettes
- 47.11E Magasin multi-commerces
- 47.19A Grands magasins
- 47.19B Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
- 47.21Z Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
- 47.22Z Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
- 47.23Z Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
- 47.24Z Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
- 47.25Z Commerce de détail de boisson en magasin spécialisé
- 47.26Z Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
- 47.29Z Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
- 47.30Z Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
- 47.41Z Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
- 47.42Z Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
- 47.43Z Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
- 47.51Z Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
- 47.52A Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m²)
- 47.52B Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m² et plus)
- 47.53Z Commerce de détail de tapis, moquettes, revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
- 47.54Z Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
- 47.59A Commerce de détail de meubles
- 47.59B Commerce de détail d'autres équipements du foyer
- 47.61Z Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
- 47.62Z Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
- 47.63Z Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
- 47.64Z Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
- 47.65Z Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
- 47.71Z Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
- 47.72A Commerce de détail de la chaussure
- 47.72B Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
- 47.73Z Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
- 47.74Z Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
- 47.75Z Commerce de détail en parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
- 47.76Z Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
- 47.77Z Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
- 47.78A Commerce de détail d'optique
- 47.78B Commerce de détail de charbons et combustibles
- 47.78C Autres commerces de détail spécialisé divers
- 47.79Z Commerce de détail de biens d'occasion en magasin.

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