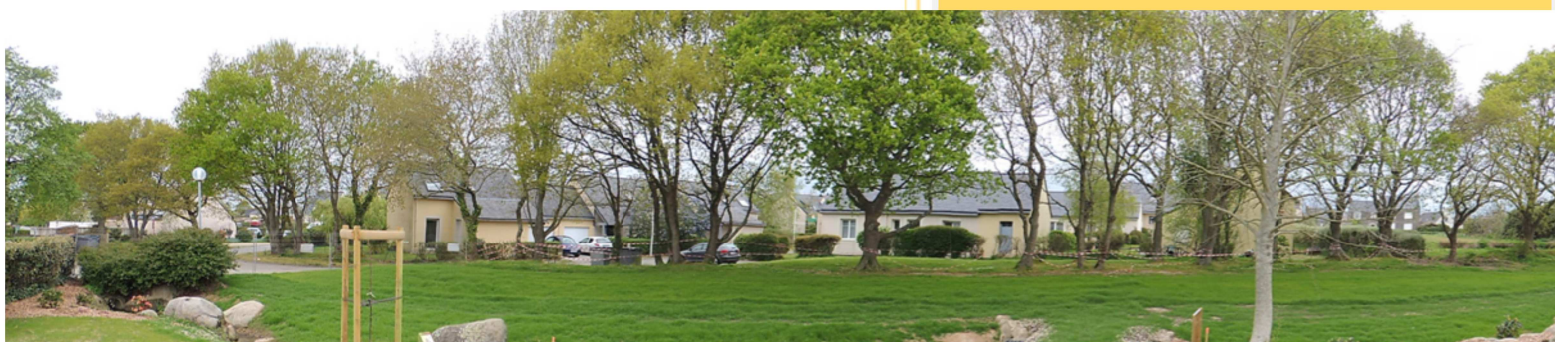


Plouénan

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

Approbation en Conseil Communautaire du
18 avril 2018

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH	21
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI	33
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	42
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP	49
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	55
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	56
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	72
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	73
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	85
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	86
ANNEXES	100
ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	101
ANNEXE 2 : RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (ARTICLES 8)	104
ANNEXE 3 : HAIES A POUSSE LENTE	105
ANNEXE 4 : PLANTES INTERDITES ET RECOMMANDEES	106

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 parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules
10. les carrières
11. les « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique, au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

REGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en trois sections et quatorze articles. Ces sections sont les suivantes :

Article 1 : occupations et utilisations interdites

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

Article 3 : conditions de desserte par la voirie publique ou privée

Article 4 : conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Article 6 : implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 8 : emprise au sol des constructions

Article 9 : hauteur maximale des constructions.

Article 10 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 11 : obligations de réaliser des aires de stationnement

Article 12 : espaces libres et plantations

Article 13 : performances énergétiques et environnementales

Article 14 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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.111-19, et R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-5 (absence de desserte suffisante, accès), R.111-14-1 (urbanisation dispersée) et R.111-27 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants).

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°86-2 du 3 janvier 1986 dite "Loi Littoral" et ses décrets d'application,
- 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, les arrêtés interministériels du 25 avril 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 portant révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du Finistère ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements de moins de 10 ans,
- 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, R.111-42 et R.111-43 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 au titre de la loi Paysage
- 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 Plouénan, 3 types de zones urbaines sont définis :

♦ Une zone **UH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, comprenant 3 secteurs :

- **UH_a** correspond au cœur de bourg de Plouénan.
- **UH_b** couvre les formes urbaines périphériques du centre-bourg et des villages de Kerlaudy et de Penzé. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **UH_c** couvre les formes pavillonnaires périphériques du village de Kerlaudy. Il correspond à un type d'urbanisation de faible densité, en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

- ♦ Une zone **Ui** à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services :
 - **Uiac** : secteur d'activités artisanales, commerciales et de services
 - **Uib** : secteur d'activités à vocation de services
 - **Uic** : secteur d'activités commerciales et de services
 - **Uii** : secteur d'activités industrielles, artisanales et de services

- ♦ Une zone **UL** à vocation sportive, touristique ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif

- ♦ Une zone **UP** à vocation portuaire

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 présente des secteurs :
 - **1AUH** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, comprenant les sous-secteurs :
 - **1AUHb** : secteur de densité moyenne en ordre continu ou discontinu

 - **1AUi** : secteur à vocation d'activités économiques, comprenant les sous-secteurs :
 - **1AUii** : à vocation industrielle, artisanale et de services
 - **1AUia** : à vocation artisanale et de services

- ♦ La zone **2AU** d'urbanisation à long terme ;
Elle présente des secteurs :
 - **2AUH** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
 - **2AUi** : secteur à vocation d'activités économiques

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU dépend d'une modification et/ou d'une révision du PLU.

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 sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

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

IV. La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V 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 N.

Elle correspond 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 de Plouénan, elle comprend des secteurs particuliers :

- Nd, couvrant les sites de gestion des déchets
- Ne, destiné à la gestion des eaux usées
- Nep, destiné aux équipements de production d'eau potable
- NL, à vocation de camping
- NMo, couvrant le domaine public maritime et destinée aux mouillages groupés
- Ns, couvrant les espaces naturels littoraux remarquables

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **Les vestiges 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 ainsi qu'aux logements en vue de favoriser la mixité sociale auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans le rapport de présentation.

ADAPTATIONS MINEURES

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

CHEMINEMENTS DOUX

Sont interdits les aménagements, installations ou constructions de nature à compromettre la conservation des cheminements doux identifiés sur le document graphique.

DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L151-16 DU CU)

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

EMPLACEMENTS RESERVES

Sur les surfaces concernées par un emplacement réservé identifié sur le document graphique, sont interdits les constructions, installations, aménagements autres que ceux correspondant à la destination indiquée.

ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application des articles L151-19 et L151-23 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 du CU :

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 du CU :

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 du CU :

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.

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, 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.

RECONSTRUCTION (ARTICLE L111-15 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, 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.

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du code du patrimoine
- article R.111-4 du code de l'urbanisme
- article L.122-1 du code de l'environnement
- article L.322-2, 3° du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L.522-4 et L.522-5 du code du patrimoine.

ZONES HUMIDES

Conformément au Code de l'Environnement, aux articles L214-1 à L214-6 et notamment à l'article R214-1-III-3. 3.

1. 0 :

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de zones humides ou de marais doivent faire l'objet :

- d'une demande d'autorisation, lorsque la zone asséchée ou mise en eau présente une surface supérieure ou égale à 1 ha ;
- d'une déclaration préalable, lorsque la zone asséchée ou mise en eau présente une surface supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha.

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les zones humides sont représentées sur les documents graphiques du règlement par une trame pouvant concerner différents types de zone (U, AU, A ou N).

Sur les territoires du SAGE Léon-Trégor concernés par un plan de lutte contre les « algues vertes » (Plouénan concernée), la destruction (par assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais) des zones humides inventoriées localement et cartographiées sur le document graphique par une trame spécifique, quelle que soit la superficie détruite, est interdite, sauf dans les cas suivants :

- la nécessité de travaux pour assurer la bonne fonctionnalité des zones humides ;
- travaux d'adaptation et d'extension de bâtiments, sans alternative possible démontrée ;
- la création de retenues pour irrigation de cultures légumières sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et leur raccordement dans la retenue ;
- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées, ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'existence d'un projet déclaré d'utilité publique ;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

RISQUES NATURELS

- Dans les zones de sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur de l'existant, pour les bâtiments de catégorie 3 et 4. Elles sont obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie 5 (article R563-5 du code de l'environnement).
- Dans les zones d'aléa littorales exposées au risque de submersion marine il sera appliqué l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

LEXIQUE

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. En tout état de cause une dépendance dotée de pièces à vivre ne peut pas être considérée comme un abri de jardin.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Annexe

La construction annexe a un caractère accessoire par rapport à la construction principale, elle est séparée physiquement de celle-ci et présente généralement une faible superficie. Peuvent être considérées comme des annexes les garages, locaux de stockage des déchets, locaux à vélos, abris de jardin, piscines....

Affouillement ou exhaussement

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1 mètre des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Changement de destination

La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux

Construction légère

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Les neuf destinations des constructions identifiées à l'article R123-9 du code de l'urbanisme :**- Constructions destinées à l'habitation**

Il s'agit de toutes les catégories de logements sédentaires, sont également inclus dans cette destination les logements de gardien et les logements de fonction.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il s'agit notamment des hôtels, résidences services (personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs...) comportant des locaux ou services communs de type hôtelier.

- Constructions destinées aux bureaux

Il s'agit d'espaces où s'accomplit une activité dite « de bureau » (activité tertiaire, services, profession libérale, ...)

- Constructions destinées aux commerces

Il s'agit notamment de locaux où s'exerce une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

- Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique, le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après, constitue un commerce de détail.

- e-commerce : ensemble comportant un ou plusieurs bâtiments de stockage ainsi qu'une aire de livraison à partir desquels sont développées des activités de commerce de détail aux particuliers, sans disposer de surface de vente.

- commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels

- Constructions destinées à l'artisanat

Il s'agit notamment des locaux où exerce un artisan de production inscrit à la Chambre de Métier y compris les locaux accueillant les entreprises de BTP ou de commerces de gros.

- Constructions destinées à l'industrie

Il s'agit notamment des locaux accueillant les entreprises de production inscrites à la Chambre de Commerce et d'Industrie.

- Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Il s'agit des locaux nécessaires au fonctionnement de l'exploitation (hangars, abris pour animaux, silos, serres...).

- Constructions destinées à la fonction d'entrepôt

Il s'agit de bâtiments, hangars, réserves où sont stockées des marchandises pour une durée limitée. Une surface destinée au stockage de marchandise supérieur à 10 % de la surface de plancher totale d'une opération mixte peut être considérée comme entrepôt.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Ce sont notamment les équipements culturels, culturels, sociaux, socioculturels, de loisirs, sportifs, les établissements d'enseignement, de santé, pénitentiaire, les locaux et installations affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux, les constructions, installations aménagements liés aux différents réseaux ...

Activités d'artisanat commercial assimilées à du commerce

Nature d'activités	groupe ou code NAF
Charcuterie : commerce de détail	10.13B
Activités de production en boulangerie, pâtisserie, biscuits, crêpes, confiseries, chocolaterie... avec commerce de détail	10.7 10.8
Services des traiteurs : activité de vente au détail	56.21Z
Réparation d'ordinateurs, équipements périphériques et équipements de communication	95.1
Réparation de produits électroniques grand public	95.21Z
Réparation d'appareils électroménagers et d'équipements pour la maison et le jardin	95.22Z
Fabrication, réparation de chaussures et d'articles en cuir	95.23Z, 15.1 15.2
Réparation de meubles et d'équipements du foyer	95.24Z
Fabrication, réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie	95.25Z, 32.1
Création, réparation d'autres biens personnels et domestiques	95.29Z, 74.1

Activités de services assimilées à du commerce

Nature d'activités	groupe ou code NAF
Blanchisserie-teinturerie de détail	96.01B
Coiffure	96.02A
Soins de beauté	96.02B
Entretien corporel	96.04Z
Location de vidéocassettes et disques vidéo	77.22Z
Location et location-bail d'autres biens personnels et domestiques	77.29Z

Activités de service

Dans la nomenclature de l'INSEE une activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. A la différence d'une activité industrielle, elle ne peut pas être décrite par les seules caractéristiques d'un bien tangible acquis par le client.

Compris dans leur sens le plus large, les services recouvrent un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

On peut distinguer les services marchands (transports, commerce, services aux entreprises, services aux particuliers, activités immobilières et financières) des services non-marchands (éducation, santé, action sociale, administration, ...).

Clôtures

Une clôture désigne tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme et suivant tout ou partie du pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites. Pour les clôtures sur rue, les hauteurs indiquées dans les différentes zones sont les hauteurs apparentes depuis les voies ou emprises publiques. Dans le cas particulier de terrains en surplomb de ces voies ou emprises publiques et nécessitant un mur de soutènement, les hauteurs indiquées peuvent être majorées de manière à respecter les hauteurs réglementaires de sécurité.

Débit de fuite : Débit maximum admis à la sortie d'un ouvrage de stockage (bassin de retenue) ou de transit des eaux pluviales.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable : Chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur, pompe à chaleur, géothermie, éolienne... (liste indicative).

Égout du toit : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

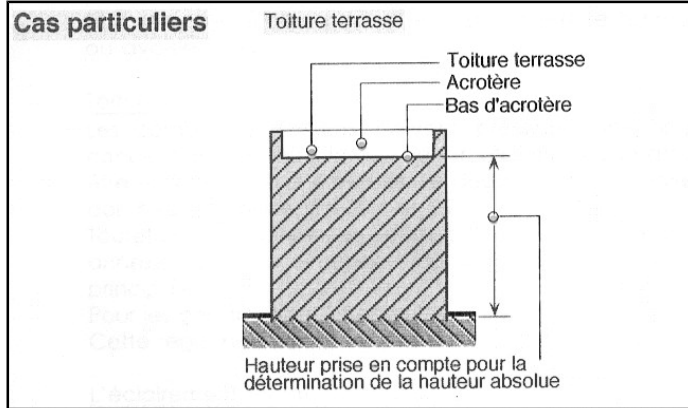
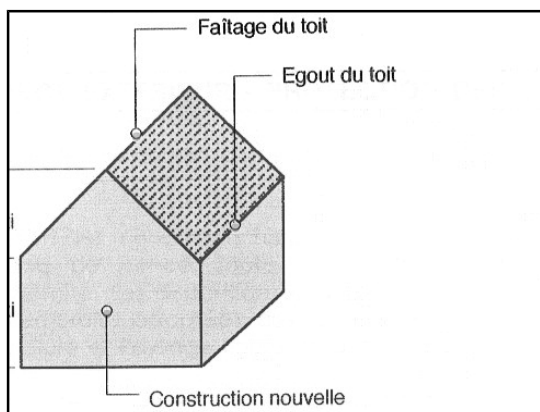
Faîte : sommet d'une construction

Hauteur maximale absolue

La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

Les hauteurs dont il est question ci-dessus ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères etc....

Cas général

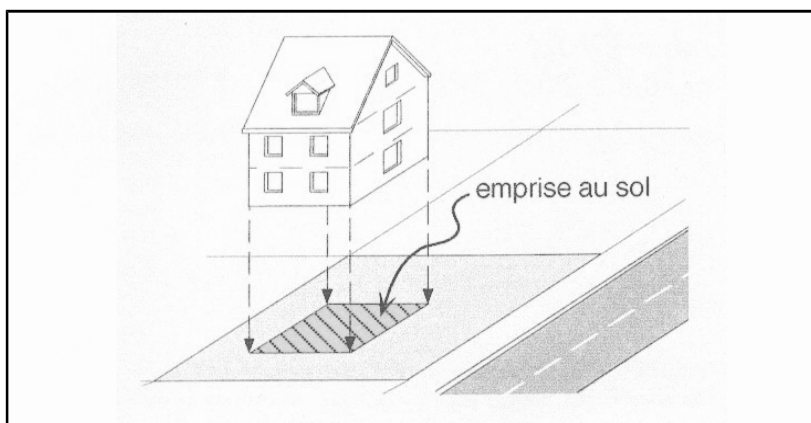


Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

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.

Emprise au sol :

Rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.

**Limite d'emprise publique et de voie :**

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place ou un principe de voie inscrit dans une orientation d'aménagement.

Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

La limite séparative arrière ou de fond de parcelle n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.

Mutualisation des places de stationnement :

La mutualisation des places de stationnement renvoie à l'idée qu'une même place peut répondre à des besoins différents. Par exemple le stationnement pour les commerces dans la journée peut servir au stationnement des résidents la nuit.

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales) ;

- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Soutènement

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

Surface de vente

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

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.

Surface imperméable :

Surface qui ne se laisse pas traverser ou pénétrer par l'eau. Les eaux de pluie, en ruisselant, peuvent entraîner des matières polluantes (matières organiques, métaux lourds, hydrocarbures, etc.) ou augmenter le débit des cours d'eau et provoquer des problèmes d'érosion, inondation, ...

Exemples de surfaces : toitures, chaussées, stationnement, aires de stockage, terrasses, etc.

Surface perméable :

Surface qui se laisse traverser ou pénétrer par l'eau.

Exemples de revêtements : stabilisé, terre-pierre, pavés de béton ou en pierre non jointoyés, dalles béton alvéolées et enherbées, graviers, copeaux, ...

Voies et emprises publiques (articles 5 des zones)

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des

lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

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

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, ...

Unité foncière

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

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Toiture terrasse

Toiture dont la pente est extrêmement faible.

Toiture végétalisée

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétiques, hydrauliques, phoniques et esthétiques.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

La zone UH est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs qui la composent :

- Le secteur **UH_a** correspond au cœur de bourg de Plouénan.
- Le secteur **UH_b** couvre les formes urbaines périphériques du centre-bourg et des villages de Kerlaudy et de Penzé. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **UH_c** couvre les formes pavillonnaires périphériques des villages de Kerlaudy et de Penzé. Il correspond à un type d'urbanisation de faible densité, en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

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

Article UH.1 : occupations et utilisations du sol 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.

Les constructions à destination commerciale, en dehors du périmètre de diversité commerciale.

Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

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

Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et 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.

L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants.

L'implantation de plus d'un abri de jardin par logement.

Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

Sont interdits toutes constructions et installations et tous travaux soumis à autorisation dans un rayon de 5 mètres autour d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » figurant dans la carte des éléments du paysage, sauf :

- les affouillements indispensables à la réalisation de desserte par les réseaux,
- les travaux d'aménagement de l'espace public strictement nécessaires et dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

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

Sont admis :

L'implantation, 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.

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

Les constructions à vocation commerciale, quelle que soit leur surface de vente dans le périmètre de diversité commerciale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la gestion du réseau routier ou du réseau de transport d'énergie.

Les secteurs UH identifiés comme espaces de réinvestissement urbain et bénéficiant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne peuvent être aménagés que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par tranches successives. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation du reste de la zone.

Dans les secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques (submersion marine), il sera appliqué l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un « élément de patrimoine architectural à protéger » dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, et dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Pour les « chemins », à condition de ne pas rompre leur continuité, sont autorisés : les travaux d'amélioration, de

restauration ou de réfection et les exhaussements et affouillements indispensables à la desserte par les réseaux.

Article UH.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.

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984), excepté à titre exceptionnel, lorsqu'ils sont justifiés par des impératifs techniques tenant notamment à la nature de la construction (station-service, ...) et qu'ils ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la construction.

Article UH.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

Les autorisations devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou 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. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

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 le SPANC.

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

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible ; sur l'espace privé, l'enfouissement est préconisé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Lors du raccordement au réseau d'éclairage public, les installations d'éclairage devront être dotées de lampes à économie d'énergie.

Article UH.5 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

1. En secteur UHa :

- à l'alignement des voies ou des emprises publiques, pour les 2/3 d'une façade du volume total de la construction

- en retrait de la voie, sous réserve que la continuité avec le bâti existant soit assurée par une clôture de type mur (en moellons apparents ou enduits) d'une hauteur égale ou supérieure de 1,60 mètre ou d'une hauteur identique à l'existant, par rapport au niveau de la voie, et d'aspect harmonisé avec les constructions voisines.

2. En secteur UHb :

- entre 0 et 7 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, pour les 2/3 du volume de la construction.
- Pour des questions d'ensoleillement (façade sud donnant sur la voie), la construction pourra s'implanter librement par rapport à l'alignement, tout en conservant un retrait minimal de 3 mètres vis-à-vis de la limite séparative du fond de parcelle.

3. En secteur UHc :

- en retrait minimum de 3 mètres, par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

4. Toutefois pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- pour l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité de la construction existante (cf schéma en annexe 2),
- pour des terrains situés à l'angle de 2 voies,
- pour des sas d'entrée (d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²), ou des annexes (garages, préau,...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site,
- pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...),
- ou pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue.

5. Pour l'ensemble des secteurs UH :

L'implantation en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique, architectural ou d'unité d'aspect.

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

Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

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

- d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) ;
- 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.
- En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique, au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum qui sera étudiée dans le cadre du volet paysager de l'autorisation d'urbanisme.

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

1. En secteur UHa, les constructions devront s'implanter :

- soit sur deux limites séparatives latérales,
- soit sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

2. En secteur UHb, les constructions devront s'implanter :

- soit sur deux limites séparatives latérales,
- soit sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres,
- soit en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- Un retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle doit être maintenu.

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

- soit sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- soit en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- Un retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle doit être maintenu.

4. Pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour :

- **les constructions légères d'une emprise au sol égale ou inférieure à 15m² et d'une hauteur de moins 4 mètres au faîtage** : une implantation entre 0 et 3 mètres des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) est possible.
- l'extension d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité avec la construction existante.
- la reconstruction d'immeubles existants après sinistre : dans ce cas, les constructions à édifier pourront avoir les mêmes caractéristiques en plan et hauteur que les immeubles à démolir ou à modifier.

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.
- En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article UH.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 UH.8 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteur	Emprise au sol maximum
UHa	90%
UHb	70%
UHc	40%

Article UH.9 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toitures terrasses (pente < 12%)	Autres toitures (> 12%)
	Aplomb de façade	Faîtage	Acrotère	Faîtage
UHa	7 m	11 m	Non autorisé	9 m
UHb	6.5 m	10 m	6.50 m	7 m
UHc	5 m	9 m	5 m	7 m
Annexes en zones UHa et UHb	3.5 m	6.5 m	4 m	4 m
Annexes en zone UHc	3.5 m	5 m	4 m	4 m

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 faîte 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 tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Les reconstructions après sinistre ou rénovations de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

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 peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Article UH.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 architectural ou végétal à protéger repérés au règlement graphique

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié.

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.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent, présentent un caractère d'harmonie et sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Sur l'ensemble des zones UH:

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.

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.

Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié)
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute référence à une architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.

Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. 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.

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. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

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

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 seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UHa	- Murets enduits ou de moellons (Hauteur maximale : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1.60 m au-dessus du niveau de la rue.
UHb et UHc	- Murets enduits ou de moellons (hauteur maximale : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les dispositifs à claire-voie (hauteur maximale : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Végétaux d'essences à pousse lente (cf annexe), pouvant être protégés par un grillage discret, (hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 m).

3.2. Les clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs de parpaings non enduits,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...)

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

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-6 du code de l'urbanisme. Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité urbaine par la qualité de leurs aménagements.

Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation
- L'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie.

Les aires de stationnement en plein air peuvent être fractionnées en plusieurs unités à l'aide de dispositifs végétaux et doivent comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller de la place de stationnement à la construction ou à l'installation en toute sécurité. Au-delà de 1000 m² elles doivent être fractionnées. Les emplacements pour les cycles doivent être d'accès aisé (en rez-de-chaussée, avec rampe, sans escaliers...) et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri de la pluie.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Celles-ci ne s'appliquent pas pour la zone UHa.

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 sur le territoire communal.

Article UH.12 : 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 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.

Coefficient de pleine terre

Des surfaces non imperméabilisées doivent être maintenues :

Secteur	Coefficient de pleine terre
UH _a	10%
UH _b	20%
UH _c	30%

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige, de façon groupée, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Dans les lotissements, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aires de jeux comportant un mobilier urbain adapté (bancs, corbeilles, candélabres, etc...).

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles existantes non enterrées recevront un traitement paysager pour garantir leur intégration.

« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Tout « élément de patrimoine végétal à protéger » abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site, par un élément de taille suffisante et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu. Dans le cas d'un élément abattu dans un alignement d'arbres, il doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5m d'un autre sujet de l'alignement.

Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Article UH.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé

Article UH.14 : obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

La zone **Ui** est une zone regroupant les activités économiques dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat. Elle comprend des secteurs :

Uiac : secteur d'activités artisanales, commerciales et de services

Uib : secteur d'activités à vocation de services

Uic : secteur d'activités commerciales et de services

Uii : secteur d'activités industrielles et artisanales. La zone peut néanmoins accueillir des services et des équipements liés au fonctionnement de la zone qu'il s'agisse de restaurants, aires de détente, ... ou de bureaux, commerces et services assimilés s'ils sont liés aux activités admises ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'activité admise dans la zone.

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

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Dans tous les secteurs :

Les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2.

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 les aires de jeux.

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

En outre, dans le secteur Uiac :

Les constructions incompatibles avec la vocation de la zone : constructions à vocation industrielle, agricole.

Les constructions à destination commerciale, d'une surface de vente inférieure à 300 m².

Dans le secteur Uib :

Les constructions incompatibles avec la vocation de la zone : constructions à vocation industrielle, agricole, commerciale, artisanale et d'entrepôt.

Dans le secteur Uic :

Les constructions incompatibles avec la vocation de la zone : constructions à vocation industrielle, artisanale,

agricole.

Dans le secteur Uij :

Les constructions incompatibles avec la vocation de la zone : constructions à destination agricole, commerciale, excepté celles autorisées à l'article 2.

Dans tous les secteurs :

« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Sont interdits toutes constructions et installations et tous travaux soumis à autorisation dans un rayon de 5 mètres autour d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » figurant dans la carte des éléments du paysage, sauf :

- les affouillements indispensables à la réalisation de dessertes par les réseaux
- les travaux d'aménagement de l'espace public strictement nécessaires et dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

Article Ui.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 logements de fonction exclusivement destinés 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, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.
- 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 extensions des constructions existantes, autorisées ou non dans la zone, ainsi que leurs annexes et dépendances.

Dans le secteur Uic :

Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier.

Dans le secteur Uii :

Les bureaux, les commerces et services assimilés à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ui.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.

Elles doivent comporter une chaussée de 5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps pour les voies de desserte et d'au moins 6 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

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

2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée et que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération et itinéraires importants ; cette disposition s'applique aux voies suivantes : RD 770, RD 788 et RD 32.

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.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article Ui.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

Les autorisations devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou 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. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

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 le SPANC.

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

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible ; sur l'espace privé, l'enfouissement est préconisé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Lors du raccordement au réseau d'éclairage public, les installations d'éclairage devront être dotées de LED.

Article Ui.5 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone UI.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

L'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité de la construction existante (cf. schéma en annexe 2).

« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 mètres entre tout point du bâtiment au point de l'édifice / de l'élément végétal à protéger.

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.

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

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 au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

Des reculs différents pourront être imposés pour permettre la préservation de talus plantés ou de végétation à conserver pour des raisons de sécurité.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.

Les règles énoncées ci-dessus ne concernent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (tels que transformateurs, WC, cabines téléphoniques...) ;
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes...

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.

Article Ui.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 Ui.8 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui.9 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder :

Secteur	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toitures terrasses (pente < 12%)	Autres toitures (>12%)
	Aplomb de façade	Faîtage	Acrotère	Faîtage
Uiac	7 m	11 m	7 m	8 m
Uib	5 m	9 m	5 m	6 m
Uic	3.5 m	8 m	5 m	7 m
Uii	-	12 m	12 m	12 m

En secteur Uii :

Toutefois cette hauteur pourrait atteindre 15 mètres pour une partie de la construction à condition que cette partie n'excède pas 30% de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction ; les volumes les plus importants devront être installés en retrait.

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

Article Ui.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié.

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 dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- 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 ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

3. Clôtures

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Clôtures sur voie et à l'intérieur des marges de recul

Au sein d'une même zone UI, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

Clôtures en limites séparatives

Dans la mesure du possible les clôtures naturelles existantes seront conservées.

Elles seront constituées de préférence :

- **de haies vives composées d'arbustes en mélange**, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,
- d'un mur maçonné.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures en maçonneries destinées à être enduites le seront sur toutes les faces.

4. Les constructions légères :

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

Les abris de jardin d'aspect métallique sont interdits.

Article Ui.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.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

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.

Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Un minimum de 15% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **sera traité en espaces verts.**

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux. Les plantations doivent être terminées dans l'année qui suit l'occupation effective des locaux.

En outre, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposées dans les marges d'isolement par rapport aux voies, ou imposées dans les marges d'isolement tel que défini à l'article UI.6 pour des établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc,

devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, ...).

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

Tout « élément de patrimoine végétal à protéger » abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site, par un élément de taille suffisante et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu. Dans le cas d'un élément abattu dans un alignement d'arbres, il doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5 m d'un autre sujet de l'alignement.

Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

Article Ui.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé

Article Ui.14 : obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

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

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

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol 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.

Les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale, agricole.

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

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

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

Les exhaussements et affouillements non liés à une activité autorisée dans la zone.

Article UL.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 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 constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone UL est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UL.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.

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

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

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article UL.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

Les autorisations devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et

aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou 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. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

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 le SPANC.

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.

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible ; sur l'espace privé, l'enfouissement est préconisé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Lors du raccordement au réseau d'éclairage public, les installations d'éclairage devront être dotées de LED.

Article UL.5 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines

téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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.

L'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité de la construction existante (cf. schéma en annexe 2).

« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 mètres entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

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.

Article UL.6 : 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 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

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

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.

Article UL.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 UL.8 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL.9 : 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 11 m.**

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 UL.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique.

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.

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article UL.10.

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.

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

- Murets enduits ou de moellons, 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.
 - Un grillage pouvant être doublée de végétaux
 - Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.
- Les hauteurs seront adaptées au type d'activités et à son environnement.

Les clôtures sur limites séparatives :

Les hauteurs seront adaptées au type d'activités et à son environnement.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Article UL.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.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

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

Article UL.12 : 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 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.

La totalité des espaces non bâtis devront :

- faire l'objet d'un traitement paysager compatible avec l'activité,
- être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement et compatible avec l'activité,
- être aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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.

« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Tout « élément de patrimoine végétal à protéger » abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site, par un élément de taille suffisante et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu. Dans le cas d'un élément abattu dans un alignement d'arbres, il doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5m d'un autre sujet de l'alignement.

Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

Article UL.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé

Article UL.14 : obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

La zone UP est destinée à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche, de plaisance, d'exploitation des fonds marins, liés à l'activité du port, ainsi que les établissements de recherche liés à la mer.

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

Article UP.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, équipements et installations de toute nature à l'exception de ceux liés aux activités portuaires, nautiques et d'exploitation et de recherches des ressources de la mer, ainsi que :

- Les exhaussements et affouillements de sols s'ils ne sont pas liés à un permis de construire ou à des aménagements d'intérêt général.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

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

Les aménagements doivent respecter les préoccupations de paysage et d'environnement.

Sont admis dans l'ensemble de la zone UP, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

- les ouvrages, bâtiments ou équipements publics ou privés ayant un rapport avec l'exploitation des ressources de la mer ou son usage au titre de la plaisance, des activités portuaires, des activités touristiques et des activités de recherche liée à la préservation et mise en valeur des ressources marines.
- Les installations nouvelles ou les aménagements de défense contre l'action de la mer et des cours d'eau.
- Les prises d'eau et les émissaires de rejet.
- La reconstruction, modification et extension des constructions existantes, d'un type autorisé ou non dans la zone et ne modifiant pas son caractère dominant.
- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation).
- Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret n°91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.

Dans les secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques (submersion marine), il sera appliqué l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UP.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 UP.4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

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. Assainissement des 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.

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. Assainissement des eaux usées

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions et installations 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 la commune ou un organisme habilité par la commune.

Dans la zone d'assainissement collectif, les constructions devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera mis en place.

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.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Article UP.5 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone UP.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

L'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité de la construction existante (cf schéma en annexe 2).

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.

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

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 au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

Des reculs différents pourront être imposés pour permettre la préservation de talus plantés ou de végétation à conserver pour des raisons de sécurité.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone UI.

Les règles énoncées ci-dessus ne concernent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (tels que transformateurs, WC, cabines téléphoniques...) ;
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes...

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.

Article UP.7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage

1. 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 dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- 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 ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

2. Clôtures

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Si des clôtures éventuelles étaient nécessaires, elles devront être en harmonie avec le site naturel et maritime dans lequel elles s'inscrivent.

ARTICLE UP.8 : 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.

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 et de Programmation
- **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 et le cas échéant 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

La zone **1AU** comporte les secteurs suivants :

1AUH : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, comprenant les sous-secteurs :

- **1AUHb :** secteur de densité moyenne en ordre continu ou discontinu

1AUi : secteur à vocation d'activités économiques, comprenant les sous-secteurs :

- **1AUii :** à vocation industrielle
- **1AUia :** à vocation artisanale et de services

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

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites**1. Dans l'ensemble des zones 1AU :**

Les constructions ou reconstruction après sinistre, lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article AU.2.

Les constructions à vocation commerciale, excepté dans le périmètre de diversité commerciale, définie au titre de l'article L151-16 du CU.

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

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

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.

La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.

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

2. En secteur 1AUii :

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article AU2, ou autres que les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales ou de services autorisées dans la zone.

3. En secteur 1AUia :

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article AU2, ou autres que les constructions et installations nécessaires aux activités artisanales ou de services autorisées dans la zone.

4. Pour tous les secteurs :**Pour les « éléments du patrimoine végétal à protéger » repérés au règlement graphique :**

Sont interdits toutes constructions et installations et tous travaux soumis à autorisation dans un rayon de 5 mètres autour d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » figurant dans la carte des éléments du paysage, sauf :

- les affouillements indispensables à la réalisation de dessertes par les réseaux

- les travaux d'aménagement de l'espace public strictement nécessaires et dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la gestion du réseau routier ou du réseau de transport d'énergie,
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, 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 à la zone 1AU :

Les zones ne peuvent être aménagées que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU.3 à AU.16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le secteur 1AUH à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières admis en zone UH existantes sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'aménagement global de la zone :

- l'extension des constructions existantes,
- la restauration avec ou sans changement de destination des bâtiments non en ruines,
- la construction de dépendances.

Les constructions à vocation commerciale, quelle que soit leur surface de vente, dans le périmètre de diversité commerciale.

Dans le secteur 1AUii à vocation d'activités industrielles sont admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières admis en zone Uii, à savoir :

- les logements de fonction exclusivement destinés 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, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.

- 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.

3. Dispositions applicables à la zone 2AU :

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification du PLU ; à cette occasion, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables aux zones seront définis.

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AU sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. 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.
- L'extension mesurée des constructions existantes et leurs annexes. 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.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L300-2 du CU.

4. Dans toutes les zones :

Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un « élément de patrimoine architectural à protéger » dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, et dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Pour les « chemins », à condition de ne pas rompre leur continuité, sont autorisés : les travaux d'amélioration, de restauration ou de réfection et les exhaussements et affouillements indispensables à la desserte par réseaux

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

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et 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.

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Pour la zone AUH

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.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

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

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la

nature et de l'intensité du trafic.

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.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984), excepté à titre exceptionnel, lorsqu'ils sont justifiées par des impératifs techniques tenant notamment à la nature de la construction (station service, ...) et qu'ils ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la construction.

Pour la zone AU

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.

Elles doivent comporter une chaussée de 5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps pour les voies de desserte et d'au moins 6 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

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

2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée et que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération et itinéraires

importants ; cette disposition s'applique aux voies suivantes : RD 770, RD 788 et RD 32.

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.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

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

Les autorisations devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou 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. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

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 le SPANC.

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.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Lors du raccordement au réseau d'éclairage public, les installations d'éclairage devront être dotées de LED.

Article AU.5 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

En dehors des marges de recul ou des alignements à respecter, prévus au plan, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est :

1. En secteurs 1AUH :

En secteur 1AUHb, les constructions devront s'implanter entre 0 et 7 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Pour des questions d'ensoleillement, la construction pourra s'implanter différemment. Dans ce cas, un retrait minimal devra être respecté vis-à-vis du fond de parcelle (cf. article 6 suivant).

Toutefois, un retrait différent pourra être autorisé ou imposé :

- pour l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité de la construction existante (cf. schéma en annexe 2),
- pour des terrains situés à l'angle de deux voies,
- pour des sas d'entrée, ou des annexes (garages, préau,...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site,
- ou pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue.

2. Secteur 1AUi :

Les constructions devront s'implanter en retrait minimum de 5 mètres, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

3. Pour tous secteurs :

L'implantation des constructions pourra être autorisée à la limite d'emprise des chemins piétons, ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

L'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité de la construction existante (cf. schéma en annexe 2).

L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

4. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 mètres entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

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.

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

1. Pour la zone 1AUH :

1.1. En secteur 1AUHb, les constructions devront s'implanter :

- soit sur deux limites séparatives latérales,
- soit sur une des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

- Soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

- Un retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle doit être maintenu.

1.2. Pour les constructions légères d'une emprise au sol égale ou inférieures à 15m² et d'une hauteur de

moins 4 mètres au faîtage, une implantation entre 0 et 3 mètres des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) est possible.

2. Pour la zone 1AU_i:

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres des limites séparatives.
- Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone UE.

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.

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

1. Pour la zone 1AUH :

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.

2. Pour la zone 1AU_i :

Non réglementé.

Article AU.8 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteur	Emprise au sol
1AUHb	70%
1AU_i	non réglementé

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article AU.9 : hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions

Secteur	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toitures terrasses (pente < 12%)	Autres toitures (>12%)
	Aplomb de façade	Faîtage	Acrotère	Faîtage
1AUHb	6.5 m	10 m	6.50 m	7 m
Annexes en zones 1AUHb	3.5 m	6.5 m	4 m	4 m
1AUi	-	12 m	12 m	12 m

2. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

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 peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

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

1. Pour la zone 1AUH :

1.1. « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique.

Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique seront conservés et entretenus.

1.2. 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.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent, présentent un caractère d'harmonie et sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Sur l'ensemble des zones 1AUH :

- 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.

- 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.
- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :
 - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
 - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié)
 - toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
 - largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
 - faible débord de toiture (< 20 cm) ;
 - souches de cheminées maçonnées ;
 - fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.
 - **Toute architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.**
- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. 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.
- 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. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.
- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

1.3. 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.

1.3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AUHb	- Murets enduits ou de moellons (hauteur maximale : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les dispositifs à claire-voie (hauteur maximale : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Végétaux d'essences à pousse lente (cf annexe), pouvant être protégés par un grillage discret, (hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 m).

1.3.2. Les clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs de parpaings non enduits,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...)

2. Pour la zone 1AU :

2.1. « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique.

Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique seront conservés et entretenus.

2.2. 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 dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- 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 ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

2.3. Clôtures

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Clôtures sur voie

Au sein d'une même zone UE, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange (cf Annexe sur les essences).

Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées :

- de haies vives composées d'arbustes en mélange (cf. Annexe sur les essences), éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,
- d'un mur maçonné enduit.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton préfabriquées ainsi qu'en parpaings non enduits, sont interdites.

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.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

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

Les principes de stationnement figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

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**Pour la zone 1AUH :**

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.

Pour la zone 1AU_i :

Un **minimum de 15%** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **sera traité en espaces verts.**

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux. Les plantations doivent être terminées dans l'année qui suit l'occupation effective des locaux.

En outre, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposées dans les marges d'isolement par rapport aux voies, ou imposées dans les marges d'isolement tel que défini à l'article Ui.7 pour des établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, ...).

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.

Pour l'ensemble des zones

1. « Éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Tout « élément de patrimoine végétal à protéger » abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site, par un élément de taille suffisante et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu. Dans le cas d'un élément abattu dans un alignement d'arbres, il doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5m d'un autre sujet de l'alignement.

Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé

Article AU.14 : obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

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.

Application de la loi Littoral :

Article L121-8 du CU : *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.*

Article L121-10 du CU : *Par dérogation aux dispositions de l'article [L. 121-8](#), les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.*

Article L121-11 du CU : *Les dispositions de l'article [L. 121-8](#) ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.*

Article L121-16 du CU : *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.*

Article L121-17 du CU : *L'interdiction prévue à l'article L.121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

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

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2 :

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif
- Les changements de destination du bâti, excepté ceux autorisés à l'article A2
- 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.
- Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules, les dépôts, les aires de jeux et parcs d'attraction.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone.

1. « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

Sont interdits toutes constructions et installations et tous travaux soumis à autorisation dans un rayon de 5 mètres autour d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » identifié au règlement graphique, excepté :

- les affouillements indispensables à la réalisation de dessertes par les réseaux
- les travaux d'aménagement de l'espace public strictement nécessaires et dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

2. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, sont interdits toute installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction (par assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais) des zones humides, quelle que soit la superficie détruite, excepté pour les cas prévus à l'article 2.

Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**1. Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, extractives, et notamment :**

- 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 au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants repérés, par une étoile, au règlement graphique, 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 à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexe et de dépendances 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 ; ces constructions seront autorisées à condition qu'elles soient :
 - édifiées en continuité ou à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation
 - d'une surface de plancher maximale de 150 m²
 - limitées à 2 par exploitation.
- La construction d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant un logement de fonction et à condition que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 30 m². La construction devra être située à moins de 20 m de la construction principale existante.
- 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.
- Les constructions de bâtiments à vocation énergétique, dont l'approvisionnement est majoritairement assuré par les matières premières agricoles issues de l'exploitation.

2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la gestion du réseau routier ou du réseau de transport d'énergie.

3. Peuvent également être autorisées pour les constructions non liées à la vocation de la zone :

- Les constructions à vocation d'extensions des bâtiments d'habitation et leurs annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve que :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² ou 30 % de la surface de plancher initiale à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² de surface de plancher (existant + extensions).
 - Les annexes, sous réserve qu'elles soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de

30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

- La superficie des bassins des piscines non couvertes est limitée à 50 m² d'emprise au sol et ceux-ci devront être implantés à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont ils dépendent.

Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile sur le règlement graphique, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

3. « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un « élément de patrimoine architectural à protéger » dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, et dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Pour les « chemins », à condition de ne pas rompre leur continuité, sont autorisés : les travaux d'amélioration, de restauration ou de réfection et les exhaussements et affouillements indispensables à la desserte par réseaux.

4. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, peuvent être autorisées :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions 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 au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).

Toute installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la disparition de tout ou partie d'une zone humide ou l'altération de ses fonctionnalités pour les cas suivants :

- la nécessité de travaux pour assurer la bonne fonctionnalité des zones humides ;
- travaux d'adaptation et d'extension de bâtiments, sans alternative possible démontrée ;
- la création de retenues pour irrigation de cultures légumières sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et leur raccordement dans la retenue ;
- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées, ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'existence d'un projet déclaré d'utilité publique ;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et 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.

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

En bordure des voies départementales à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général en 1984).

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 susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

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

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 conformément aux prescriptions techniques ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux 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.

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 le SPANC.

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 A.5 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques

Le recul minimal par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- 75 mètres pour la RD58,
- 25 mètres pour la RD769
- 15 mètres pour les RD75 et RD65.

Pour l'ensemble des départementales, hors agglomération, les constructions devront avoir un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'emprise des voies ou places publiques ou privée ou à l'alignement futur est de 10 mètres.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

L'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité de la construction existante (cf. schéma en annexe 2).

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un élément de petit patrimoine bâti identifié doivent respecter une distance minimum de 10 mètres entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

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.

Article A.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 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.

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

Non réglementé.

Article A.9 : hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Destination	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toitures terrasses (pente < 12%)	Autres toitures (>12%)
	Aplomb de façade	Faîtage	Acrotère	Faîtage
Habitation (logement de fonction)	3.5 m	7.5 m	6.5 m	7 m
Annexes	2.5 m	5 m	4 m	4 m

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante pourra être différente des règles énoncées ci-dessus, mais devra être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante.

2. « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

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 peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

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 architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié sur le document graphique.

Les haies, les talus et murets traditionnels constituent des clôtures qu'ils convient de maintenir et d'entretenir. Les constructions, les aménagements, les travaux doivent être conçus afin de garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Les travaux d'entretien du type coupes ou abattages d'arbre qui concerneraient des éléments repérés, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Par contre, tous travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés sont soumis à déclaration préalable. La création d'un accès à une unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire pourra être autorisée. Ces ouvertures seront à éviter dans les haies assurant des fonctions hydrauliques.

Dans les autres cas, il sera exigé un déplacement du talus et/ou une reconstitution de la haie dans des conditions équivalentes (essences locales, linéaire, intérêt environnemental : rupture de pente, connexion biologique) et à proximité de la structure bocagère arasée (même commune).

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.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs 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.
3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :
 - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
 - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
 - toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
 - largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
 - faible débord de toiture (< 20 cm) ;
 - souches de cheminées maçonnées ;
 - fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. 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.
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. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 mètre du terrain naturel.
6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc, ... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. « Éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Les interdictions

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » sont interdits :

- les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/formes/position des percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément.

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

Le traitement des façades, des ouvertures

Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées au mieux en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identique au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Le choix des couleurs des enduits et peintures doit : prendre en compte l'orientation et l'exposition, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture du dit élément.

Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

5. 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.

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteur	Matériaux et hauteurs autorisés
A	- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes (cf annexe) ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Dispositif à claire-voie, sous réserve que les parties ajourées représentent un minimum de 30% des surfaces du dispositif. - Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret. Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

Les clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs de parpaings non enduits,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, 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 (admises 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.

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).

Les bâtiments agricoles, 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.

« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Tout « élément de patrimoine végétal à protéger » abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site, par un élément de taille suffisante et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu. Dans le cas d'un élément abattu dans un alignement d'arbres, il doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5m d'un autre sujet de l'alignement.

Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé

Article A.14 : obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

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 de sites, des milieux 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.

Elle comprend des secteurs particuliers :

- Nd, couvrant les sites de gestion des déchets
- Ne, destiné à la gestion des eaux usées
- Nep, destiné aux équipements de production d'eau potable
- NL, à vocation de camping
- Nmo, couvrant le domaine public maritime et destinée aux mouillages groupés
- Ns, à vocation d'espaces naturels littoraux remarquables

Application de la loi Littoral :

Article L121-8 du CU : *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.*

Article L121-10 du CU : *Par dérogation aux dispositions de l'article [L. 121-8](#), les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.*

Article L121-11 du CU : *Les dispositions de l'article [L. 121-8](#) ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.*

Article L121-16 du CU : *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.*

Article L121-17 du CU : *L'interdiction prévue à l'article L.121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée

au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

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

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits en secteurs N, Nd, Ne, Nep et Ns :

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

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.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules, les dépôts, les parcs d'attraction, excepté ceux autorisés à l'article 2.

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone.

Sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique) autorisées par ailleurs à l'article N.2.

3. « Éléments du patrimoine végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Sont interdits toutes constructions et installations et tous travaux soumis à autorisation dans un rayon de 5 mètres autour d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » figurant dans la carte des éléments du paysage, sauf :

- les affouillements indispensables à la réalisation de dessertes par les réseaux
- les travaux d'aménagement de l'espace public strictement nécessaires et dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

4. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, sont interdits toute installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction (par assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais) des

zones humides, quelle que soit la superficie détruite , excepté pour les cas prévus à l'article 2.

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

Dans les secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques (submersion marine), il sera appliqué l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

1. En secteur N :

Sont admis, sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie :

1.1. Les équipements publics et collectifs d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment :

- les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ou du réseau de transport d'énergie,
- les installations légères liées aux aires de jeux, de sport, de loisirs.

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.

1.5. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, peuvent être autorisées :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions 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 au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).
- Toute installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la disparition de tout ou partie d'une zone humide ou l'altération de ses fonctionnalités pour les cas suivants :
 - la nécessité de travaux pour assurer la bonne fonctionnalité des zones humides ;
 - les travaux d'adaptation et d'extension de bâtiments, sans alternative possible démontrée ;
 - la création de retenues pour irrigation de cultures légumières sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et leur raccordement dans la retenue ;
 - l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;

- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées, ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'existence d'un projet déclaré d'utilité publique ;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

1.6. « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un « élément de patrimoine architectural à protéger » dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, et dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Pour les « chemins », à condition de ne pas rompre leur continuité, sont autorisés : les travaux d'amélioration, de restauration ou de réfection et les exhaussements et affouillements indispensables à la desserte par réseaux

1.7. Certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale, sous réserves :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

Sous les réserves précitées, sont admis les aménagements suivants :

La restauration sans changement de destination des habitations existantes conservées pour l'essentiel.

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, et sous réserve que :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² ou 30 % de la surface de plancher initiale à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² de surface de plancher (existant + extensions).
- Les annexes, sous réserve qu'elles soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m² et ceux-ci devront être implantés à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont ils dépendent.
- Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile sur le règlement graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

2. En secteur Nd :

Les installations liées et nécessaires à la gestion des déchets et aux centres d'enfouissement technique de déchets inertes.

3. En secteur Ne :

Conformément à l'article L121-5 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions du livre 1^{er}, titre II, chapitre 1^{er} "Aménagement et protection du littoral" du code de l'urbanisme.

4. En secteur Nep :

Les extensions limitées des constructions et installations existantes liées et nécessaires à la production d'eau potable.

5. En secteur NL :

- Le stationnement de tentes et de caravanes.
- Les aires de jeux, de sport, de loisirs.
- Les extensions limitées des constructions, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.
- Le changement de destination des constructions existantes, désignées par une étoile sur le règlement graphique, à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier.
- Les équipements publics et collectifs d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ou du réseau de transport d'énergie,
- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.

6. En secteur NMo :

Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention d'un titre d'occupation appropriée :

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...).
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du DPM.

7. En secteur Ns :

Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à

l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent être également admis en secteur Ns : les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, à titre dérogatoire, la reconstruction d'une partie des constructions ou équipements existants :

« afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique ».

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

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et 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.

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

En bordure des voies départementales à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général en 1984).

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 susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

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

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 conformément aux prescriptions techniques ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux 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.

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 le SPANC.

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 ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

Le recul minimal par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- 75 mètres pour la RD58,
- 25 mètres pour la RD769
- 15 mètres pour les RD75 et RD65.

Pour l'ensemble des départementales, hors agglomération, les constructions devront avoir un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'emprise des voies ou places publiques ou privée ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

L'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de la continuité de la construction existante (cf. schéma en annexe 2).

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une

insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 mètres entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

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.

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.

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.

Article N.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 N.8 : emprise au sol des constructions

Secteur	Emprise au sol maximale
N	50%
Ne	80%

Nep	80%
NL	50%

Article N.9 : hauteur maximale des constructions

Zone	Destination	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toitures terrasses (pente < 12%)	Autres toitures (>12%)
		Aplomb de façade	Faîtage	Acrotère	Faîtage
N	Habitation	3.5 m	7.5 m	6.5 m	7 m
N	Annexes	2.5 m	5 m	4 m	4 m
Ne	Construction	3.5 m	7 m	6 m	6 m
Nep	Construction	3.5 m	7 m	6 m	6 m
NL	Construction	3.5 m	7 m	6 m	6 m
NMo	Activités	2.5 m	5 m	4 m	4 m

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante pourra être différente des règles énoncées ci-dessus, mais devra être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante.

« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

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 peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

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 architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié sur le document graphique.

Les haies, les talus et murets traditionnels constituent des clôtures qu'ils convient de maintenir et d'entretenir. Les constructions, les aménagements, les travaux doivent être conçus afin de garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Les travaux d'entretien du type coupes ou abattages d'arbre qui concerneraient des éléments repérés, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Par contre, tous travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés sont soumis à déclaration préalable. La création d'un accès à une unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire pourra être autorisée. Ces ouvertures seront à éviter dans les haies assurant des fonctions hydrauliques.

Dans les autres cas, il sera exigé un déplacement du talus et/ou une reconstitution de la haie dans des conditions équivalentes (essences locales, linéaire, intérêt environnemental : rupture de pente, connexion biologique) et à proximité de la structure bocagère arasée (même commune).

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.

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

2. Les couleurs 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.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié)
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire)
- largeur maximum des pignons de 8 mètres
- faible débord de toiture (< 20 cm)
- souches de cheminées maçonnées
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. 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.

5. Les restaurations de constructions existantes 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.

6. 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. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

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

3. « Éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Les interdictions

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » sont interdits :

- les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/formes/position des percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément.

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

Le traitement des façades, des ouvertures

Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées au mieux en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identique au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Le choix des couleurs des enduits et peintures doit : prendre en compte l'orientation et l'exposition, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture du dit élément.

Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

4. 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.

4.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
N	- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes (cf. annexe) ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Dispositif à claire-voie, sous réserve que les parties ajourées représentent un minimum de 30% des surfaces du dispositif. - Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret. Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

4.2. Les clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs de parpaings non enduits,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, 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.

« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Tout « élément de patrimoine végétal à protéger » abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site, par un élément de taille suffisante et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu. Dans le cas d'un élément abattu dans un alignement d'arbres, il doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5m d'un autre sujet de l'alignement.

Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé

Article N.14 : obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	NOMBRE DE PLACES REQUISES
HABITATION	
- Appartement en immeuble collectif : - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus - Groupe d'habitations - Maison individuelle hors lotissement - Lotissement à usage d'habitation - Résidences personnes âgées - Logements locatifs avec prêt aidé par l'Etat	- 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2,5 places par logement) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 5 logements - aucune place n'est imposée

*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

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

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Obligations de stationnement des cycles non motorisés :

Constructions destinées à l'habitat individuel groupé et collectif

Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement un local, un abri extérieur ou un emplacement destiné aux cycles non motorisés, présentant une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- Entre 5 et 15 logements : 1 m² d'emprise au sol par logement créé, sans que la surface puisse être inférieure à 5 m² d'emprise au sol
- Entre 15 et 50 logements : 0,75 m² d'emprise au sol par logement créé

Autres constructions

Une surface minimale de 5 m² d'emprise au sol doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés.

Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

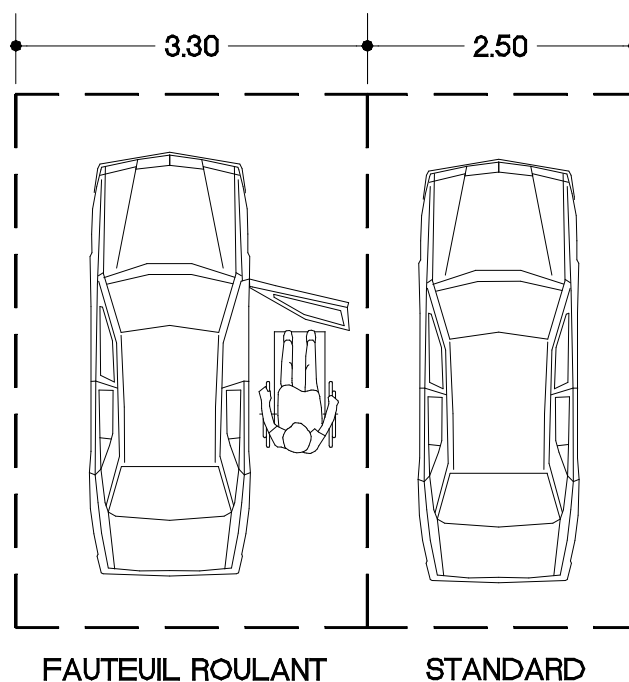
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTESAU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0,80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement
- ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTESAU PUBLIC

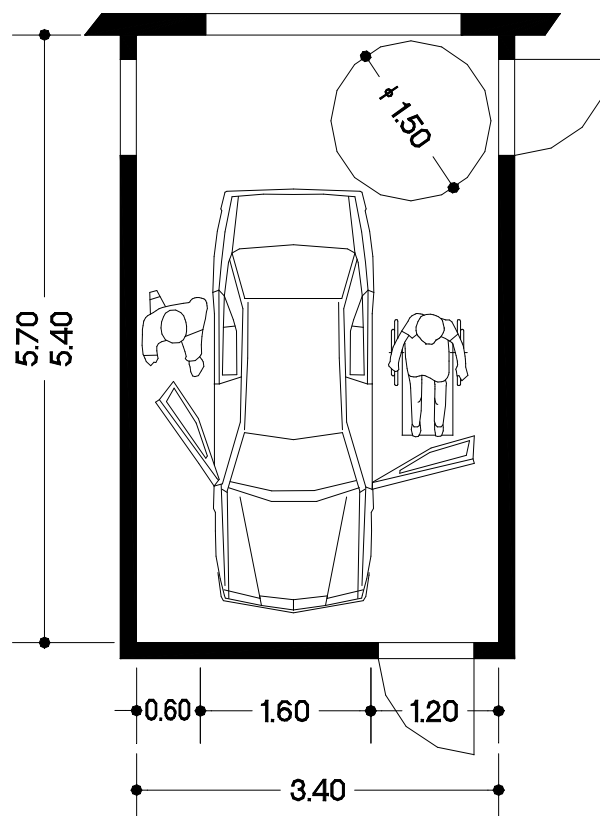
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFSNEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

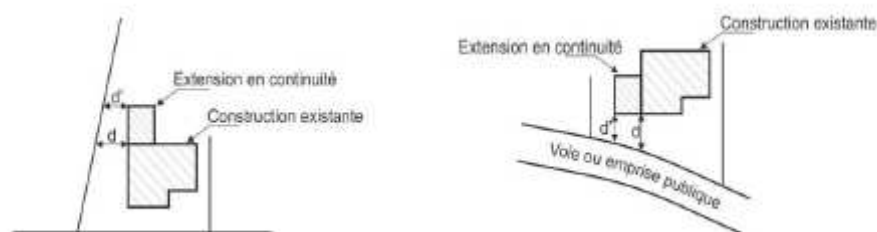
Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



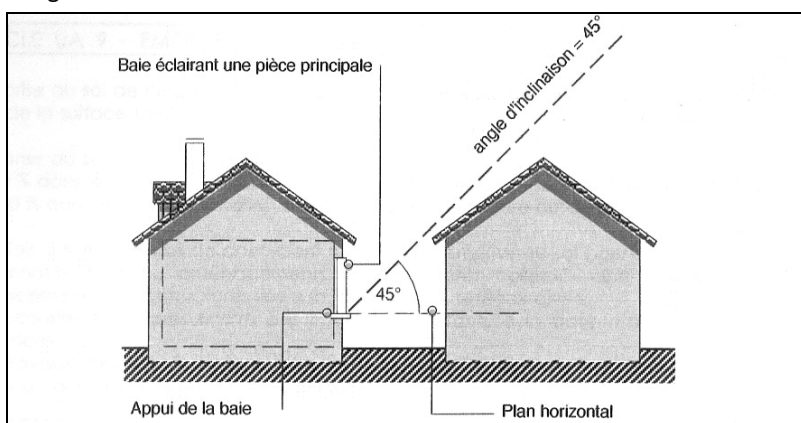
ANNEXE 2 : RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (articles 5)

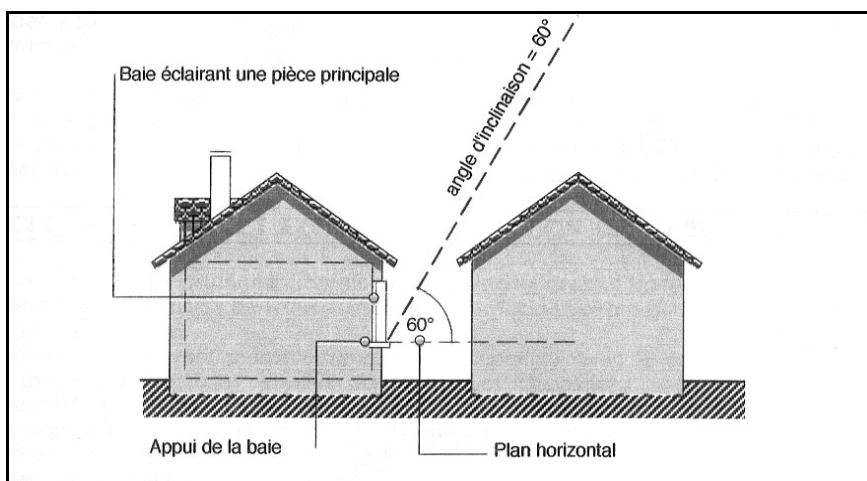


Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (articles 7)

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 : HAIES A POUSSE LENTE

Source : article du Ouest-France, 30 novembre 2008, Denis Pépin



Ce lilas à petites feuilles est mieux adapté aux petits jardins et produit moins de taille et moins de déchets verts.

Espèce	Feuillage	Croissance	Distance de plantation	Epoque de taille
Hibiscus syriacus	caduc	moyenne	60 cm	mars
Buis	persistant	lente	40 cm	juin
Charmille	caduc	moyenne	60 cm	juillet-août
Photinia	persistant	rapide	80 à 120 cm	nettoyage au printemps
Aubépine	caduc	moyenne	30 cm	juin-août
Cyprés	persistant	rapide	60 à 80 cm	mai-juin
Pyracantha	persistant	rapide	50 à 60 cm	nettoyage au printemps; avril et août
Fusain	persistant	lente	50 cm	juillet
Cotoneaster	persistant ou caduc	moyenne	50 à 60 cm	nettoyage au printemps
Troène	semi-persistant	rapide	40 cm	mai et août
Laurier cerise	persistant	rapide	60 à 80 cm	juin-juillet
Forsythia	caduc	rapide	80 à 120 cm	rabattre les rameaux après floraison
If	persistant	lente	60 à 80 cm	juin-juillet

http://www.gerbeaud.com/jardin/fiches/fp_haie_plantation.php3

Des arbustes persistants raisonnables.

Redécouvrez le laurier tin, en fleurs tout le printemps, l'Oranger du Mexique, une petite merveille, parfait en sol bien drainé, les osmanthes burkwoodii et hétérophyllus, délicieusement parfumées en avril et en septembre, le pittosporum tobira. Le buis toujours vert, le houx, l'if feront des haies taillées impeccables. De plus, ils attirent les insectes auxiliaires mieux que leurs confrères.

Parmi les houx, les variétés comme pyramidalis, meserveae, crenata forment des haies denses et trapues. Pour stimuler leur vigueur, offrez leur un épais paillis de compost recouvert d'un manteau de feuilles mortes. Comme en forêt, tout simplement.

Des caducs trapus et compacts.

Les pépiniéristes sélectionnent maintenant des variétés compactes, trapues, à croissance modérée, mieux adaptées aux petits jardins. Parmi elles : lilas à petites feuilles, en fleurs deux fois l'an et haut de 2 m, Viorne obier compacte, si belle en fleurs et en robe d'automne ornée de perles rouges (2 m), Weigelia compact, fleuri au cœur du printemps, Forsythia Week End et Mêlée d'or, compacts, et tant d'autres.

ANNEXE 4 : 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).

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 Sénéçon en arbre	<i>Baccharis hamifolia</i>	Invasif
Berberis 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
Deutzie rude	<i>Deutzia scabra</i>	Insectes butineurs
	<i>Hortensia paniculata</i>	Insectes butineurs
	<i>Kolwitzia amabilis</i>	
Chèvrefeuille de Tartarie	<i>Lonicera tatarica</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Millepertuis Hidcote		Insectes butineurs
	<i>Physocarpus opulifolius</i>	Insectes butineurs
	<i>Photinia corallina</i>	Insectes butineurs
Seringa parfumé Silberregen		Insectes butineurs
	<i>Rosa glauca</i>	Insectes butineurs, oiseaux

Prescriptions générales :

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...

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