PLAN LOCAL D'URBANISME
ELABORATION

COMMUNE DE PLOUGRAS

Département des Côtes d'Armor

Règlement écrit

Arrêté le : 24/10/2016
Approuvé le : 07/11/2017
Rendu exécutoire le :

GEOLITT
Études et conseils
en développement durable des territoires

7, rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon
Téléphone : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12
Email : geolitt@geolitt.fr
www.geolitt.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

REGLEMENT DES ZONES 4
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 5
PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS 5
ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES 6
ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER OU PATRIMONIAL 6
PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE 7
ZONES HUMIDES 7
RISQUES SISMIQUES 8
QUELQUES DEFINITIONS 9

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U 12

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY 23

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 32

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU 33

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 46

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A 47

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 59

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N 60

ANNEXES 71

ANNEXE N°1 : TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTEES OU NON SUR TALUS 72
ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES TRADITIONNELLES DU BOCAGE 74
ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES INTERDITES ET RECOMMANDEES 75
Les plantes invasives sont un des problèmes écologiques majeurs du 21° siècle. Elles représentent un enjeu très important pour la sauvegarde de la biodiversité. 75

Des impacts écologiques 75

Des impacts économiques 75

Thuja plicata, T. occidentalis, T.orientalis 76
Arbutus unedo 76
Photinia corallina 77

Prescriptions générales : 77

Les haies mono-spécifiques sont interdites. _____77

Il sera préféré des haies associant plusieurs essences et offrant ainsi habitat et nourriture à un maximum d'espèces animales. _____77

ANNEXE 4 : LISTE DES COMMERCES DE DETAIL _____79

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

REGLEMENT DES ZONES

Article 1 : occupations et utilisations interdites

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

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

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

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

Article 6 : implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Article 8 : emprise au sol des constructions

Article 9 : hauteur maximale des constructions.

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

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

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

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

Article 14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'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 PLOUGRAS.

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.

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- 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.443-9 et R.443-9-1 du Code de l'Urbanisme…

2. 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 notamment dans les espaces soumis à une protection d'architecture.

3. En application de l'article L.111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle
construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées, des règles d'éloignement différentes de celles résultant du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles peuvent être fixées par le PLU. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

L'arrêté préfectoral n°ZPPA- 2015-0128, pris en application du code du Patrimoine, notamment du livre V, définit des zones de présomption de prescription archéologique.

Dans ces zones, toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme listées dans l'arrêté, situées à l'intérieur des zones définies doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, services régional de l'Archéologie préventive, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur.

Le préfet de la région Bretagne peut, lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant qu'un projet qui ne lui est pas transmis est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, demander au maire de lui communiquer le dossier en cours d'instruction.

Article R.111-4 du code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER OU PATRIMONIAL

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

Eléments bâtis d'intérêt patrimonial (article L.151-19) :
Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Eléments naturels d'intérêt patrimonial (article L.151-23) :
Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités

écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Espaces Boisés Classés (EBC) (article L.113-2) ou bois de plus de 2,5 ha d'un seul tenant :
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.

PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE

Un périmètre de centralité est représenté sur les documents graphiques du règlement par une ligne rose.
Il correspond au centre-bourg prévu par le SCoT du Trégor approuvé le 5 décembre 2012, dans l'item 1.3.1 de son Document d'Orientations et d'Objectifs.

En dehors de ce périmètre de centralité, les équipements cinématographiques et les commerces de détails dont la surface de vente est inférieure à 200 m² et dont l'activité ne génère pas de difficultés particulières liées aux conditions de livraison et d'encombrement des produits vendus, sont interdits.

Par dérogation à la vocation des espaces d'activités (zone Uy), il sera autorisé à une entreprise de production d'ouvrir un espace de vente de détail sur site si celui-ci n'excède pas 200 m² de surface de vente.

La liste des commerces de détails concernés figure en annexe du présent règlement.

ZONES HUMIDES

Les zones humides inventoriées par le présent PLU sont identifiées à l'aide d'un zonage particulier (Nzh ou Azh).

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à procédure administrative (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha).

Conformément au règlement du SAGE de la baie de Lannion :

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides, quelle que soit la superficie impactée, sont interdits, sauf :

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

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

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

RISQUES SISMIQUES

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département des Côtes d'Armor en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1er mai 2011.
Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.563-5 du code de l'environnement).

QUELQUES DEFINITIONS

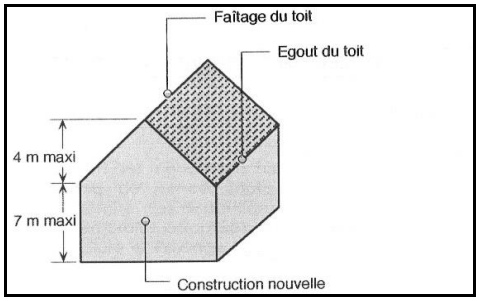
1. Hauteur maximale, acrotère, égout de toit et faîtage

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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.

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

Faîtage : sommet d'une construction.



2. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

2.1. Voies

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

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

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

2.2. Emprises publiques

Espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement, …

3. Limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain qui sont celles qui ont un contact avec une voie publique ou privée ou une emprise publique ;
- les limites en fond de parcelle.

4. Annexes

Construction détachée de la construction principale, à caractère accessoire et non habitable.
Non habitable au sens de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Accessoire, s'entend au sens d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale.

5. Emprise au sol

Elle relève de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

6. Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

7. Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

8. Changement de destination

Travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants : 9 destinations identifiées à l'article R123-9 du Code de l'urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, qui reste applicable au PLU de Plougras) :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- les commerces,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- la fonction d'entrepôt
- les services publics ou d'intérêt collectif.
-

Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

La **zone U** est consacrée à l'habitat et peut accueillir les commerces, les services et activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements essentiels, et recouvre le bourg.

Dans ces zones sont admis les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules, les lotissements à usage d'habitation, les constructions affectées à des activités artisanales, installations et travaux divers, qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone.

Sur la commune de Plougras, plusieurs types de zones urbaines sont définis :

- **UA** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au centre bourg,
- **UB** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant aux secteurs périphériques.

Rappels

Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, est **soumise à déclaration préalable**.

Dans les **secteurs identifiés** sur le règlement graphique comme **zones de présomption de prescription archéologique**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Article U.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits en tous secteurs U : les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités à nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone ;
- l'extension des bâtiments agricoles existants ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme ;
- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

2. Les commerces de détail de moins de 200 m² sont interdits en dehors du périmètre de centralité commerciale représenté sur le document graphique par une ligne rose.
La liste des commerces de détails concernés figure en annexe du présent règlement.

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

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.

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

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent 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.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route et désignées au règlement graphique du PLU : RD 28, RD 42 et RD 88.

En tout état de cause le gestionnaire du réseau départemental sera consulté même en agglomération au sens du code de la route pour des raisons de sécurité.

Article U.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être uniquement desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur devra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le rejet d'eaux usées au réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement eaux pluviales

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public dans la mesure du possible.

Afin de corroborer les orientations du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon…).

Enfin, les réservoirs de récupérations des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.

Les rejets des eaux pluviales dans l'emprise des routes départementales ou dans les ouvrages hydrauliques annexes sont interdits.

Article U.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
UA	- à l'alignement
UB	- à au moins 3 m de l'alignement

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route,** le recul des constructions nouvelles et extensions aux bâtiments existants par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **15 m** pour la **RD 28, RD 42 et RD 88.**

2. Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine bâti à protéger ou situées à proximité d'un tel élément doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine bâti à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes, mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.
Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

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

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

1. Cas général

Les constructions doivent s'implanter selon les règles suivantes :

Secteurs		Implantations par rapport aux limites séparatives
UA	-	la construction de bâtiments joignant au moins l'une des 2 limites séparatives latérales est obligatoire
	-	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m
UB	-	la construction de bâtiments joignant les 2 limites séparatives est autorisée
	-	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS.

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

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

Article U.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article U.9 : emprise au sol maximale des constructions

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

Secteurs	Emprise au sol maximum
UA	non réglementé
UB	70%

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

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

Article U.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale au faîtage
UA	12 m
UB	9 m

La hauteur de construction est la différence d'altitude entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le terrain naturel. Ne sont pas pris en compte, pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries d'ascenseur, les accès aux toitures terrasses.

2. Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine bâti à protéger ou situées à proximité d'un tel élément doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine bâti à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine bâti 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 bâti 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.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique… les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Article U.11 : 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 bâti ou végétal identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique.
Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

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

a. 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.

b. 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.

c. Les constructions d'architecture traditionnelle et contemporaine néo-traditionnelle 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 m ;
- 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 non locale est interdite.

d. Les architectures d'expression contemporaine modernes 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.

e. 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.

f. 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 m du terrain naturel.

g. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... 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
UA	- murets enduits ou de moellons (hauteur comprise entre 0,80 m et 1 m)
UB	- murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maxi : 1,80 m)
	- végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
	- talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

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

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 2 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

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

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les haies mono-spécifiques.

4. Préconisations pour le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites 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.

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.

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation est exigé :

- **2 places de stationnement par logement sur lot individuel, (jusqu'à 3 logements)**
- **2 places de stationnement par logement sur lot individuel, plus 2 places banalisées (à partir de 4 logements) par tranche de 4 logements ;**
- **1,5 place de stationnement par logement collectif ;**

- **lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.**

Pour les véhicules électriques ou hybrides est exigé :

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
Constructions nouvelles à usage d'habitation constituée d'**au moins 20 logements**	au minimum 1 emplacement permettant l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides

Pour les vélos est exigé :

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
Constructions nouvelles à usage d'habitation constituée d'**au moins 5 logements**	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,50 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bâtiment neuf à usage principal de bureaux	1,5 % de la surface de plancher

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

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre 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... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

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.

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

La **zone UY** est destinée à recevoir tous les établissements professionnels à caractère artisanal, commercial ou de services dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitations.

Rappels

Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, est **soumise à déclaration préalable**.

Dans les **secteurs identifiés** sur le règlement graphique comme **zones de présomption de prescription archéologique**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Article UY.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UY.2 ;
- les constructions à destination commerciale, excepté dans les cas prévus à l'article 2 ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, (interdiction à justifier dans le rapport de présentation) ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

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

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'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 extensions des habitations existantes dans la zone dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du présent PLU.

Pour une entreprise de production, un espace de vente de détail sur site, si celui-ci n'excède pas 200 m² de surface de vente.

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

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **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 nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent 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.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route et désignées au règlement graphique du PLU : RD 28, RD 42 et RD 88.

En tout état de cause le gestionnaire du réseau départemental sera consulté même en agglomération au sens du code de la route pour des raisons de sécurité.

Article UY.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être uniquement desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur devra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Les rejets de station de lavage ne sont autorisés vers le réseau d'eaux pluviales que si un prétraitement de type débourbeur/déshuileur a été mis en place et en l'absence d'utilisation de produits détergents ; dans le cas contraire, le rejet doit se faire au réseau d'eaux usées.

Le rejet d'eaux usées au réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement eaux pluviales

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public dans la mesure du possible.

Afin de corroborer les orientations du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon…).
Enfin, les réservoirs de récupérations des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.

Les rejets des eaux pluviales dans l'emprise des routes départementales ou dans les ouvrages hydrauliques annexes sont interdits.

Article UY.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteur	Implantations par rapport aux voies et emprises
UY	- à au moins 3 m de l'alignement

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route,** le recul des constructions nouvelles et extensions aux bâtiments existants par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **15 m** pour la **RD 28, RD 42 et RD 88.**

2. Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine bâti à protéger ou situées à proximité d'un tel élément doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine bâti à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes, mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

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

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

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

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

1. Cas général

Les constructions doivent s'implanter selon les règles suivantes :

Secteur		Implantations par rapport aux limites séparatives
UY	-	la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée
	-	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3,50 m

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS.

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

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

Article UY.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UY.9 : emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

Article UY.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Hauteur maximale au faîtage
UY	12 m

La hauteur des extensions des habitations existantes ne pourra dépasser la hauteur de la construction existante.

2. Pour les éléments du patrimoine bâti à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine bâti à protéger ou situées à proximité d'un tel élément doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine bâti à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine bâti 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 bâti 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.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique… les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Article UY.11 : 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 bâti ou végétal identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique.
Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

R.111-21 :" 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

3.1. Clôtures sur voie :

Au sein d'une même zone UY, 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 (ou en ayant l'aspect) de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

3.2. Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- talus plantés,
- mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra d'une hauteur maximale de 2 m.

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

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie.

4. Préconisations pour le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites 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.

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.

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

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

Pour les vélos est exigé :

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
Bâtiment neuf à usage principal de bureaux	1,5 % de la surface de plancher

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

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre 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... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

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.

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

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 **lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**.

- **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 (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

La zone 1AU comporte les secteurs suivants : **1AUB** : secteur d'extension du bourg, principalement sous forme de lotissement faisant référence au secteur UB.

La zone 2AU comporte les secteurs suivants : **2AUB** : secteur à vocation d'habitat.

En zone 1AUB, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Rappels

Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

Dans **les secteurs identifiés** sur le règlement graphique comme **zones de présomption de prescription archéologique**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits en tous secteurs 1AUB : les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités à nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone ;
- l'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- 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 pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- la réalisation de dépendances et annexes (abris de jardin, garages...) avant la construction principale.

2. Les commerces de détail de moins de 200 m² sont interdits en dehors du périmètre de centralité commerciale représenté sur le document graphique par une ligne rose.
La liste des commerces de détails concernés figure en annexe du présent règlement.

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

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

La construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,

Les modifications, les restaurations et les extensions 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 aux zones 1AU

2.1. Généralités

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.101-1 à 3 du Code l'Urbanisme.

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

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

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

Chaque zone 1AUB ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation du reste de la zone.

Dans le respect la loi SRU, un nombre de logements minimum par zone 1AUB correspondant à 12 logements/ ha en moyenne est imposé.

Les données correspondantes à chaque secteur 1AUB sont les suivantes :

Zones 1AU	N°	Surfaces (ha)	Nombre de logements minimum imposé
Poul ar Raned	1AUB1	0,7	8
Nord du bourg (angle des 2 voies communales)	1AUB2	0,4	4
Nord-Est du bourg	1AUB3	0,7	8
Sud du bourg(Hent Logivi)	1AUB4	0,4	5

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

3. Dispositions applicables aux zones 2AU :

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification ou révision du PLU. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront précisés.

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

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.

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

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **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 nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent 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.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route et désignées au règlement graphique du PLU : RD 28, RD 42 et RD 88.

En tout état de cause le gestionnaire du réseau départemental sera consulté même en agglomération au sens du code de la route pour des raisons de sécurité.

Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être uniquement desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur devra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le rejet d'eaux usées au réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement eaux pluviales

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public dans la mesure du possible.

Afin de corroborer les orientations du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon…).
Enfin, les réservoirs de récupérations des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.

Les rejets des eaux pluviales dans l'emprise des routes départementales ou dans les ouvrages hydrauliques annexes sont interdits.

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
1AUB et 2AUB	- à au moins 3 m de l'alignement

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route,** le recul des constructions nouvelles et extensions aux bâtiments existants par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **15 m** pour la **RD 28, RD 42 et RD 88.**

2. Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine bâti à protéger ou situées à proximité d'un tel élément doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine bâti à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes, mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

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

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

1. Cas général

Les constructions doivent s'implanter selon les règles suivantes :

Secteurs		Implantations par rapport aux limites séparatives
1AUB et 2AUB	-	la construction de bâtiments joignant les 2 limites séparatives est autorisée
	-	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS.

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

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

Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

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

Secteur	Emprise au sol maximum
1AUB et 2AUB	70%

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

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

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale au faîtage
1AUB et 2AUB	9 m

La hauteur de construction est la différence d'altitude entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le terrain naturel. Ne sont pas pris en compte, pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries d'ascenseur, les accès aux toitures terrasses.

2. Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine bâti à protéger ou situées à proximité d'un tel élément doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine bâti à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine bâti 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 bâti 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.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique… les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Article AU.11 : 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 bâti ou végétal identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique.
Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

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

a. 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.

b. 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.

c. Les constructions d'architecture traditionnelle et contemporaine néo-traditionnelle 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 m ;
- 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 non locale est interdite.

d. Les architectures d'expression contemporaine modernes 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.

e. 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.

f. 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 m du terrain naturel.

g. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... 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.

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AUB et 2AUB	- murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maxi : 1,80 m)
	- végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
	- talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

<u>3.2. Clôtures sur limites séparatives :</u>

Sont préconisées :

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

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 2 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

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

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie.

4. Préconisations pour le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites 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.

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.

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation est exigé :

- **2 places de stationnement par logement sur lot individuel, (jusqu'à 3 logements)**
- **2 places de stationnement par logement sur lot individuel, plus 2 places banalisées (à partir de 4 logements) par tranche de 4 logements ;**
- **1,5 place de stationnement par logement collectif ;**
- **lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.**

Pour les véhicules électriques ou hybrides est exigé :

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
Constructions nouvelles à usage d'habitation constituée d'**au moins 20 logements**	au minimum 1 emplacement permettant l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides

Pour les vélos est exigé :

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
Constructions nouvelles à usage d'habitation constituée d'**au moins 5 logements**	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,50 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bâtiment neuf à usage principal de bureaux	1,5 % de la surface de plancher

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

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre 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... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

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.

Les principes d'espace public/ d'espace libre figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

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.

Sur la commune, elle comprend des secteurs particuliers :

- **A** : secteur A où toute construction et installation agricole nouvelle y est interdite,
- **Ap** : délimitant le périmètre de protection rapprochée zone complémentaire de type RC de la prise d'eau potable du Guic.
- **Azh** : correspondant à une zone humide à protéger.

Rappels

Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, est **soumise à déclaration préalable**.

Dans les **secteurs identifiés** sur le règlement graphique comme **zones de présomption de prescription archéologique**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En tous secteur A, sont interdits, 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.

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.

2. En plus sont interdites dans les secteurs A indicés ''p'' :

Toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux de la prise d'eau du Guic (rapport hydrogéologue 1975).

3. Sont interdits en secteur Azh :

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

4. Sont interdites les constructions dans un recul de 10 m des cours d'eau

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 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.

1. Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, extractives ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation et de d'annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Elles seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ou en continuité d'un ensemble bâti et à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

Un seul nouveau logement de fonction par exploitant sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes…) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

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

Les 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 ;

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières ;

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ;

L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

2. Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

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

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

La reconstruction, dans un volume identique, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que le Plan de Prévention de Risque Naturels Prévisibles n'en dispose pas autrement.

Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile à vocation d'habitat, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve du respect du principe de réciprocité (article L111-3 du code rural). Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) tant que l'avis de cette commission est prévu par la réglementation en vigueur au moment du projet.

L'extension des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **L'extension ne sera autorisée** que sous réserve qu'elle :

- ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
- se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.

A compter de la date d'approbation du présent PLU, l'emprise au sol de l'extension créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des valeurs suivantes :

emprise au sol initiale	Pourcentage maximale de l'extension
moins de 100 m^2	50% de l'emprise au sol initiale
comprise entre 100 et 150 m^2 inclus	40% de l'emprise au sol initiale
comprise entre 150 et 200 m^2 inclus	30% de l'emprise au sol initiale
de 200 m^2 à 250m^2	20% de l'emprise au sol initiale

L'habitation et son (ou ses) extension(s) ne pourront dépasser une emprise totale de 300 m^2.

La **construction de 2 annexes supplémentaires** à la date d'approbation du PLU sur les terrains supportant une habitation et **à condition que l'emprise au sol totale nouvellement créée n'excède pas 50 m²,** dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire. Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 4,50 m et être incluse dans une bande de 20 m maximum de l'habitation principale.

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

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

4. En secteur Azh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont admis :

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

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

- si un certificat d'urbanisme, ou un permis d'aménager, ou une déclaration préalable, en cours de validité ont été délivrés avant la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE

Dans la conception de ces nouveaux projets, des mesures adaptées doivent être définies pour :
- éviter l'impact ;
- réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité ;
- et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié en application de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021.

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

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **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 nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent 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.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route et désignées au règlement graphique du PLU : RD 28, RD 42 et RD 88.

En tout état de cause le gestionnaire du réseau départemental sera consulté même en agglomération au sens du code de la route pour des raisons de sécurité.

Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être uniquement desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur devra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le rejet d'eaux usées au réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement eaux pluviales

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public dans la mesure du possible.

Afin de corroborer les orientations du PADD, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon…).
Enfin, les réservoirs de récupérations des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.

Les rejets des eaux pluviales dans l'emprise des routes départementales ou dans les ouvrages hydrauliques annexes sont interdits.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs		Implantations par rapport aux voies et emprises
A, Aa, Ap	-	à au moins 3 m de l'alignement

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route,** le recul des constructions nouvelles et extensions aux bâtiments existants par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **15 m** pour la **RD 28, RD 42 et RD 88.**

2. Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine bâti à protéger ou situées à proximité d'un tel élément doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine bâti à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes, mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

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

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

1. Cas général

Les constructions doivent s'implanter selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
A, Aa, Ap	- les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS.

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

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

Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A.9 : emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

Non réglementé.

2. Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine bâti à protéger ou situées à proximité d'un tel élément doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine bâti à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine bâti 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 bâti 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.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique… les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Article A.11 : 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 bâti ou végétal identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique.
Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

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.

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.

Pour les constructions à usage de logement, 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 m du terrain naturel.

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

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront tenir compte de ceux des façades.

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer une clôture sur rue ou en limite séparative seront préservés.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :
- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie.

4. Préconisations pour le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites 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.

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. Prescriptions particulières pour les constructions à usage agricole :

1. Intégration sur la parcelle :
L'implantation des bâtiments d'exploitation devra, dans la mesure du possible, être réalisée parallèlement aux courbes de niveau, et de préférence sous la ligne de crête, pour en atténuer l'impact visuel.

2. Aspect extérieur des bâtiments :
Les toits de couleur claire, d'aspect brillant ou constitués de matériaux galvanisés à l'état brut sont interdits.
Les couleurs doivent être voisines de celles dominantes dans le paysage et présenter des tons sombres.
Les façades et pignons des bâtiments devront préférentiellement être en matériaux naturels qui s'intègrent le mieux dans le paysage.
Les lignes générales des constructions devront être affinées de manière à proposer des volumes réduits.

3. Abords des bâtiments agricoles :
Les éléments végétaux existants sur le site seront à conserver et à valoriser afin de minimiser l'impact du bâtiment dans le paysage.
Les alignements végétaux réguliers seront à éviter. Sera favorisée une bande boisée d'essences locales en mélange, composée d'éléments de haute tige et d'éléments bas et comportant une part importante d'espèces à feuilles caduques.
Les projets devront éviter autant que possible les déblais et remblais hormis ceux qui participent à une meilleure intégration du bâtiment dans le site paysager.

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

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

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

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

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... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

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.

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

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 les secteurs particuliers :

- **N** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages ;
- **Ne** délimitant le secteur naturel de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) couvrant le terrain de football ;
- **Ny** délimitant les secteurs naturels de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) où existent des bâtiments d'activités pouvant bénéficier d'extension ;
- **Npp** : délimitant le périmètre de protection immédiate ou rapprochée zone sensible de type RS de la prise d'eau potable du Guic,
- **Np** : délimitant le périmètre de protection rapprochée zone complémentaire de type RC de la prise d'eau potable du Guic,
- **Nzh** : correspondant à une zone humide à protéger,
- **Nzhpp** : délimitant les secteurs Nzh situés dans périmètre de protection immédiate ou rapprochée zone sensible de type RS de la prise d'eau potable du Guic,
- **Nzhp** : délimitant les secteurs Nzh situés dans périmètre de protection rapprochée zone complémentaire de type RC de la prise d'eau potable du Guic,
- **N_{in}** : délimitant les secteurs N situés dans les zones d'aléas forts à faible de l'atlas des zones inondables des Côtes d'Armor,
- **Nzh_{in}** : délimitant les secteurs Nzh situés dans les zones d'aléas forts à faible de l'atlas des zones inondables des Côtes d'Armor.

Rappels

Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, est **soumise à déclaration préalable**.

Dans les **secteurs identifiés** sur le règlement graphique comme **zones de présomption de prescription archéologique**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits dans tous les secteurs N :

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

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

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

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

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

Les installations d'éoliennes, excepté les installations autorisées à l'article N.2.

2. En plus sont interdites dans les secteurs indicés ''p'' :

Toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux de la prise d'eau du Guic (rapport hydrogéologue 1975).

3. Sont interdits en secteur Nzh :

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

4. En plus sont interdits en secteur indicé ''in'', compte tenu du caractère inondable du secteur, la création de sous-sol ou de caves.

5. Les constructions sont interdites dans le recul de 10 mètres des cours d'eau.

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

1. Généralités

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 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.

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

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

2. Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

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

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

La reconstruction, dans un volume identique, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que le Plan de Prévention de Risque Naturels Prévisibles n'en dispose pas autrement.

Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile à vocation d'habitat, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) tant que l'avis de cette commission est prévu par la réglementation en vigueur au moment du projet.

L'extension des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **L'extension ne sera autorisée** que sous réserve qu'elle :

- ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
- se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.

A compter de la date d'approbation du présent PLU, l'emprise au sol de l'extension créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des valeurs suivantes :

emprise au sol initiale	Pourcentage maximale de l'extension
inférieure à 100 m^2	50% de l'emprise au sol initiale
comprise entre 100 et 150 m^2 inclus	40% de l'emprise au sol initiale
comprise entre 150 et 200 m^2 inclus	30% de l'emprise au sol initiale
de 200 m^2 à 250m^2	20% de l'emprise au sol initiale

L'habitation et son (ou ses) extension(s) ne pourront dépasser une emprise totale de 300 m^2.

La **construction de 2 annexes supplémentaires** à la date d'approbation du PLU sur les terrains supportant une

habitation et **à condition que l'emprise au sol totale nouvellement créée n'excède pas 50 m²,** dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire. Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 4,50 m et être incluse dans une bande de 20 m maximum de l'habitation principale.

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

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

4. En **secteur Ny**, l'extension des bâtiments existants est possible dans la limite de 40% d'emprise au sol supplémentaire au bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

5. En secteur Ne, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont admises les constructions ou installations de sport et de loisirs.

6. En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont admis :

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

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

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

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

5. En plus, en secteur indicé ''in'', compte tenu du caractère inondable du secteur :

- la réalisation de murs de clôture est autorisée sous réserve de ne pas bloquer le libre écoulement des eaux,
- les surfaces imperméabilisées devront être limitées au strict minimum notamment pour les aires de stationnement.

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

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **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 nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent 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.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route et désignées au règlement graphique du PLU : RD 28, RD 42 et RD 88.

En tout état de cause le gestionnaire du réseau départemental sera consulté même en agglomération au sens du code de la route pour des raisons de sécurité.

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être uniquement desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur devra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le rejet d'eaux usées au réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement eaux pluviales

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public dans la mesure du possible.

Afin de corroborer les orientations du PADD, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon…).
Enfin, les réservoirs de récupérations des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.

Les rejets des eaux pluviales dans l'emprise des routes départementales ou dans les ouvrages hydrauliques annexes sont interdits.

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs		Implantations par rapport aux voies et emprises
en tout secteur N	-	à au moins 3 m de l'alignement

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route,** le recul des constructions nouvelles et extensions aux bâtiments existants par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **15 m** pour la **RD 28, RD 42 et RD 88.**

2. Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine bâti à protéger ou situées à proximité d'un tel élément doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine bâti à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes, mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

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

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

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

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

1. Cas général

Les constructions doivent s'implanter selon les règles suivantes :

Secteurs		Implantations par rapport aux limites séparatives
En tout secteur N	-	la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée
	-	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS.

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

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

Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N.9 : emprise au sol maximale des constructions

Secteur Ne : 10%

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

Secteur Ne : 6 mètres au faîtage.

2. Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine bâti à protéger ou situées à proximité d'un tel élément doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine bâti à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine bâti 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 bâti 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.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique… les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Article N.11 : 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 bâti ou végétal identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique.
Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

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.

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.

Pour les constructions à usage de logement, 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 m du terrain naturel.

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

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront tenir compte de ceux des façades.

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer une clôture sur rue ou en limite séparative seront préservés.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :
- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie.

4. Préconisations pour le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites 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.

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.

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

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

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

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

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... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

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.

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

ANNEXES

ANNEXE N°1 : TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTEES OU NON SUR TALUS

Le traitement paysager des haies plantées ou non sur talus

1. Les principes généraux pour toutes plantations

Les nouvelles plantations auront pour fonction de recréer une ambiance intime bocagère, d'insérer les constructions dans le paysage naturel et donc de constituer l'arrière plan végétal de l'architecture, de jouer le rôle d'écran phonique et visuel grâce aux plantations massives et abondantes et de matérialiser visuellement les limites du parcellaire et donc de recréer des lignes de force dans le paysage.

Pour obtenir une meilleur reprise de la végétation et un effet visuel important, les végétaux utilisés devront suivre plusieurs principes :

- être en priorité des espèces du pays, bien adaptées au climat et au sol ;
- associer plusieurs essences végétales. Leur composition imitera dans leur principe les associations végétales des haies naturelles et des lisières de la région ;
- avoir une couverture du sol au moins pendant 3 années, par paillage naturel (panneaux de fibres végétales, écorces, compost).

L'association de plusieurs essences constituant un écran végétal donne :
- une meilleure harmonie paysagère. L'association de végétaux permet de varier les teintes et une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- un meilleur garnissage. Les espèces se complètent entre elles d'où une protection plus rapide et plus efficace. Les arbustes buissonnants assureront la protection de la base de la haie,
- une meilleure résistance aux maladies et aux parasites. Ainsi, si une espèce végétale est atteinte et disparaît, les autres plus résistantes occuperont l'espace. Le mélange des essences permet d'éviter une contamination rapide.

Les tableaux ci-après indiquent quelques exemples d'essences à utiliser pour réaliser les séquences de végétaux des haies bocagères et leur mode de conduite.
Les plantations de feuillus variés caducs et persistants devront être en continuité avec la végétation voisine.
On évitera de constituer une haie monospécifique, uniforme comme un mur.

2. La composition d'une haie vive plantée ou non sur talus

La composition de base d'une haie vive, plantée ou non sur talus est la suivante :

haie libre : 2/3 caduque, 1/3 persistante

- Des arbres menés en haut jet principaux et intermédiaires.
Ils constitueront l'ossature de base de la haie. On veillera à installer des arbres à croissance rapide (haut jet intermédiaire) dont le rôle est de garnir plus rapidement la haie, laissant plus d'espace aux arbres de haut jet principaux (à croissance plus lente).
Ils seront espacés de 8 à 12m.

- Des arbres menés en taillis ou cépées, de taille moyenne ou à croissance lente, permettront de garnir les espaces laissés entre les arbres de haut jet.

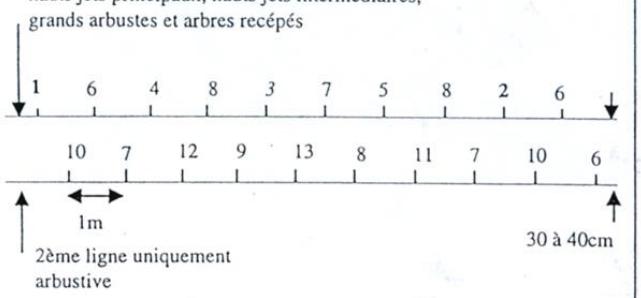
- Des arbustes buissonnants caducs et persistants, de grandes et petites tailles, qui auront pour fonction de combler la base de la haie et les espaces non garnies par les arbres menés en cépée.

Cf. exemple de composition ci-contre.

Exemple de la composition d'une haie sur talus :

Végétaux pour une haie : 2/3 caduque, 1/3 persistante

Disposition de principe :



Arbres de hauts jets principaux :

1- Chêne pédonculé
2- Merisier

Arbres menés en taillis ou cépées
4- Châtaignier
5- Charme commun

Arbustes de petites tailles :
10- Genêts à balai
11- Fragon
12- Viorne lantana
13- Prunellier

Arbres de hauts jets intermédiaires :
3- Alisier torminal

Arbustes de grandes tailles à mener en taillis sur souche :
6- Sureau noir
7- Noisetier
8- Troène commun
9- Houx

Arbres de grande taille conduits en haut jet

Espèces	Feuillage	Forme possible	Hauteur à l'age adulte	Vitesse de croissance
Chêne pédonculé *Quercus pedunculata)*	Caduc, Mar.	HJ, HJI	15 à 20m	Moyenne
Châtaignier *Castanea sativa)*	Caduc	HJ, HJI, C	15 à 20m	Moyenne
Frêne commun *Fraxinus excelsior)*	Caduc	HJ, C	15 à 20m	Rapide
Merisier *Prunus avium)*	Caduc	HJ, HJI	12 à 17m	Rapide
Alisier torminale *Sorbus torminalis)*	Caduc	HJI	10 à 15m	Moyenne
Charme commun *Carpinus betulus)*	Caduc	HJI, C, GA	10 à 15m	Moyenne

Arbustes de grande taille

Espèces	Feuillage	Hauteur à l'age adulte	Vitesse de croissance
Aubépine monogyne *Crataegus monogyna)*	Caduc	4 à 8 m	Rapide
Noisetier *Corylus avellana)*	Caduc	2 à 6 m	Rapide
Sureau noir *Sambucus nigra)*	Caduc	3 à 6 m	Rapide
Houx *Ilex aquifolium)*	Persistant	2 à 8 m	Moyenne
Troène commun *Ligustrum atrovirens)*	Semi-Persistant	2 à 4 m	Rapide

Arbustes de petite taille

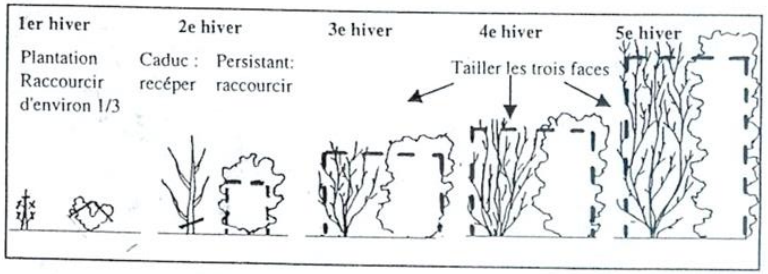
Espèces	Feuillage	Hauteur à l'age adulte	Vitesse de croissance
Cornouiller mâle *Cornus mas)*	Caduc	1 à 2 m	Moyenne
Fusain d'europe *Evonymus europaeus)*	Caduc	1 à 4 m	Rapide
Prunellier *Prunus spinosa)*	Caduc	1 à 4 m	Moyenne
Viorne lantana *Viburnum lantana)*	Semi-Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Viorne obier *Virburnum opulus)*	Caduc	1 à 4 m	Rapide

Légende :
Hj : Haut Jet
HJI : Haut Jet Intermédiaire
C : Cépée
GA : Grand Arbuste
Vitesse de croissance :
Rapide : plus de 60 cm/an
Moyenne : de 20 à 60 cm/an
Faible : moins de 20 cm/an

Arbustes de petite taille à feuillage persistant

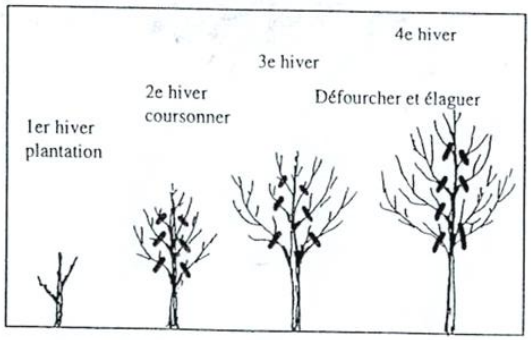
Espèces	Feuillage	Hauteur à l'age adulte	Vitesse de croissance
Ajonc d'europe *(Ulex europaeus)*	Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Fragon *(Ruscus aculeatus)*	Persistant	0,5 à 1 m	Lente
Genêt à balais *(Sarothamnus scoparius)*	Persistant	1 à 2 m	Rapide

Conduite d'une haie libre :



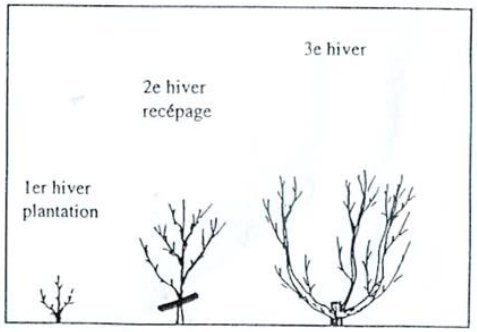
La figure ci-contre indique les étapes à suivre. Le recépage sévère des arbustes au cours du deuxième hiver augmente la vigueur de croissance et rend plus dense le garnissage de la base.

Conduite d'un arbre en haut jet



Coursonner : tailler à 15 à 25 cm du tronc les pousses de l'année.
Défourcher : conserver un axe central.

Formation d'une cépée sur souche



Elaguer : tailler au ras du tronc 3 à 4 anciennes coursonnes, en remontant progressivement.
Recéper : tailler le plant à une quinzaine de cm au-dessus du sol, de manière à laisser repartir plusieurs branches.

ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES TRADITIONNELLES DU BOCAGE

ARBRES	ARBUSTES
Alisier terminal	Ajoncs (*Ulex*)
Aulne glutineux (*Alnus glutmosa*)	Bourdaine (*Rhamnus frangula*)
Aulne à feuille à cœur (*Alnus corciata*)	Buis (*Buxus*)
Aulne rouge (*Alnus ruba*)	Cerisier à grappes (*Prunus padus*)
Bouleau blanc (*Betula verrucosa*)	Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*)
Cerisier tardif (*Prunus serotina*)	Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Châtaignier (*Castanea sativa*)	Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Chêne pédonculé (*Quercus pedonculata, Quercus robur*)	Érable champêtre (*Acer campestris*)
Chêne rouge d'Amérique (*Quercus borealis*)	Framboisier (*Ribes ideaus*)
Chêne rouvre ou sessile (*Quercus sessiflora ou petrae*)	Fusain d'Europe (*Evonymus europeus*)
Cormier.	Genêt à balai (*Cytisus scoparius*)
Érable sycomore (*Acer pseudo platanus*)	Houx commun (*Ilex aquifolium*)
Frêne commun (*Fraximus excelsior*)	If (*Taxus bacata*)
Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)	Néflier (*Maerpilus germanica*)
Merisier des bois (*Prumus avium*)	Noisetier ou coudrier (*Corylus avellana*)
Noyer commun (*Juglans regia*)	Osier (*Salix vinimalis*)
Orme champêtre (*Ulmus campestris*)	Poirier sauvage (*Pyrus communis*)
Orme (*Ulmus resista*)	Pommier commun (*Malus*)
Robinier faux acacia (*Robinia pseudo acacia*)	Prunellier (*Prunus spinosa*)
Tilleul à petites feuilles (*Titia cordata*)	Prunier myrobolan (*Prumus cerasifera*)
Tilleul à grandes feuilles (*Titia platyphillos*)…	Saule blanc (*Salix caprea*)
	Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)
	Sureau noir (*Sambucus nigra*)
	Troène de Chine
	Viorne obier (*Viburnum opuluse*)…

ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES INTERDITES ET RECOMMANDEES

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

Des impacts écologiques
Une fois établies dans un site, les plantes invasives dominent la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des espèces indigènes. Leur développement excessif peut ainsi conduire à une diminution de la diversité biologique. Elles perturbent ainsi la structure et la composition de la végétation, ce qui se répercute sur les espèces animales inféodées à ces milieux (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.).
Certaines plantes invasives modifient fortement le fonctionnement des écosystèmes en changeant par exemple les propriétés physico-chimiques du milieu. L'arrivée de telles espèces dans un écosystème engendrent souvent de gros bouleversements pour celui-ci.

Des impacts économiques
Les impacts économiques engendrés par les plantes invasives sont parfois considérables. Ces espèces sont difficiles à contrôler une fois répandues dans la nature. On observe deux types de pertes économiques. Il y a d'une part les coûts directs liés au contrôle de leur expansion.
D'autre part, il y a des coûts indirects, qui résultent de la perte de certaines fonctions que remplissent les écosystèmes envahis.

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

La question des déchets verts
Les déchets verts sont des déchets organiques formés de résidus issus de l'entretien des espaces verts, des zones récréatives, des jardins privés, des serres, des terrains de sports…
En l'absence de compostage, la gestion des déchets verts en déchetterie représente des volumes importants et un coût élevé pour la collectivité. Afin de réduire le déchet à sa source, c'est dès la plantation qu'il faut envisager la production de déchets verts. En effet, certains végétaux produisent beaucoup plus de déchets que d'autre lors des tailles.

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

A- Zones U ET AU

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

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

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

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

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

Prescriptions générales :
Les haies mono-spécifiques sont interdites.
Il sera préféré des haies associant plusieurs essences et offrant ainsi habitat et nourriture à un maximum d'espèces animales.
Intégrer dans la haie au moins une espèce utile à la faune : oiseaux, insectes butineurs, petits mammifères…

B- Zones A et N

Listes d'espèces utilisables dans les haies bocagères

Essences principales

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

Essences associées

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

ANNEXE 4 : LISTE DES COMMERCES DE DETAIL

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

47.11A Commerce de détail de produits surgelés.
47.11B Commerce d'alimentation générale
47.11C Supérettes
47.11E Magasin multi-commerces
47 19A Grands magasins
47.19B Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
47.21Z Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22Z Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23Z Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24Z Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25Z Commerce de détail de boisson en magasin spécialisé
47.26Z Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29Z Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.30Z Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
47.41Z Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42Z Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43Z Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
47.51Z Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m²)
47.52B Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m² et plus)
47.53Z Commerce de détail de tapis, moquettes, revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54Z Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59A Commerce de détail de meubles
47.59B Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.61Z Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62Z Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63Z Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64Z Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65Z Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71Z Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A Commerce de détail de la chaussure
47.72B Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.73Z Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74Z Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75Z Commerce de détail en parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76Z Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77Z Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A Commerce de détail d'optique
47.78B Commerce de détail de charbons et combustibles
47.78C Autres commerces de détail spécialisé divers
47.79Z Commerce de détail de biens d'occasion en magasin.

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