

COMMUNE DE PLEURTUIT

PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ Règlement

17/10/2023 – Modification simplifiée n°4 - Modifications réglementaires
30/05/2023 – Mise à jour n°4 - Modification du périmètre des ENS
07/03/2023 – Modification simplifiée n°3 – Règlementation zone UCa et ajout dispositions générales
07/02/2023 – Modification simplifiée n°1 – SDU
05/07/2022 – Modification simplifiée n°2 – Parcelle AC1
13/12/2021 – Mise à jour n°3 par arrêté – Modification SPPL
24/06/2021 – Mise à jour par arrêté – Abrogation PT1 et PT2
10/09/2019 – Mise à jour n°1 par arrêté – Secteurs d'information sur les sols
20/07/2018 – Révision générale du PLU

ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Lillion / Route de Sainte-Foix / BP 79 124
35 091 RENNES cedex 9
02 99 31 77 55 / urba@archipole.fr
<http://www.archipole.fr/>

AMETER

227 rue de Châteaugiron
35 000 Rennes
02.99.26.15.95 / contact@ameter.fr
<http://www.ameter.fr/>
cact

AGENCE PODER

Route Pontorson / BP 19
50 240 Saint James cedex
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr

SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE	3
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	5
DISPOSITIONS GENERALES	6
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUZONES URBAINES	31
CHAPITRE I - ZONE UC	33
CHAPITRE II - ZONE UE	46
CHAPITRE III - ZONE UH	59
CHAPITRE IV ZONE US.....	69
CHAPITRE V - ZONE UGV	83
CHAPITRE VI - ZONE UL	91
CHAPITRE VII - ZONE UA	99
CHAPITRE VIII - ZONE UV	110
CHAPITRE IX - ZONE UZ « ZAC DE L'AEROPORT »	114
SOUS-CHAPITRE IX-a - ZONE UZA.....	117
SOUS-CHAPITRE IX-b - ZONE UZC	132
SOUS-CHAPITRE IX-c - ZONE UZN.....	142
CHAPITRE X - ZONE UZT « ZAC DU TERTRE ESNALT »	149
CHAPITRE XI ZONE UZV « ZAC DE LA VILLE ES MENIERS »	157
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	168
CHAPITRE I - ZONE 1AU	168
CHAPITRE II - ZONE 2AU	172
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	178
CHAPITRE I - ZONE A.....	181
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	193
CHAPITRE I - ZONE N.....	196
TITRE VI ANNEXES	208
ANNEXE I - ESPACES BOISES CLASSES	211
ANNEXE II - EMBLEMES RESERVES	215
ANNEXE III - ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE A PROTEGER.....	219
ANNEXE IV - SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES	221
ANNEXE V - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	223
ANNEXE VI - LOI LITTORAL	227
ANNEXE VII - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES	238
ANNEXE VIII - LISTE DES PLANTES VASCULAIRES INVASIVES DE BRETAGNE.....	242
ANNEXE IX - MESURES DE PROTECTION DU CAPTAGE DE BOIS JOLI	247
ANNEXE X - CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DE LA ZAC DE L'AEROPORT	260

NOTE LIMINAIRE

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 6 : Emprise au sol des constructions

Article 7 : Hauteur des constructions

Article 8 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 9 : Réalisation d'aires de stationnement

Article 10 : Espaces libres et plantations

Article 11 : Performances énergétiques et environnementales

Section III - Equipement et réseaux

Article 12 : Accès et voirie

Article 13 : Desserte par les réseaux

Article 14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La section I définit ce qui est interdit ou soumis à conditions spéciales.

La section II définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section III définit les accès et réseaux.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...).
- des équipements existants.
- des volontés d'aménagements.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

La Commune a fait le choix d'un **règlement modernisé** dans sa délibération du 30 Septembre 2016.

Ce Règlement est établi conformément aux articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le volet réglementaire est composé du présent Règlement et du Plan de zonage.

Note : sauf indication contraire, les articles faisant références à un code renvoient au Code de l'Urbanisme.

Article 1 **Champ d'application**

Le présent Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article R. 151-9

« Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »

Article R. 151-10

« Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1. »

Article R. 151-11

« Les règles peuvent être écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. »

Article 2 **Portée respective du présent Règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols**

- 1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent au règlement national d'urbanisme (articles R. 111-2 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :**

- **L'article R. 111-2** qui prévoit que *« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à*

la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

- **L'article R. 111-4** qui prévoit que *« 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. »*
- **L'article R. 111-20** qui prévoit que *« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »*
- **L'article R. 111-21** qui prévoit que *« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.*

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

- **L'article R. 111-22** qui prévoit que *« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*
 - 1.** *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur*
 - 2.** *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs*
 - 3.** *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;*
 - 4.** *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres*
 - 5.** *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial*
 - 6.** *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets*
 - 7.** *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune*
 - 8.** *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »*
- **L'article R. 111-23** qui prévoit que *« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :*
 - 1)** *Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*
 - 2)** *Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée*
 - 3)** *Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités*
 - 4)** *Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée*
 - 5)** *Les pompes à chaleur*

6) *Les brise-soleils.* »

- **L'article R. 111-24** qui prévoit que « *La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.*

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

- **L'article R. 111-25** qui prévoit que « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*

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

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

- **L'article R. 111-26** qui prévoit que « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.* »

- **L'article R. 111-27** qui prévoit que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2. Les articles législatifs suivants du Code de l'Urbanisme restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme

- **L'article L. 102-13** : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- **L'article L. 153-11** : A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

- **L'article L. 424-1** : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

- 1) Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération
- 2) Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités
- 3) Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

- **L'article L. 421-6** : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

- **Les articles L. 111-6 à L. 111-10 :** En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

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

- L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
 - 1) Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
 - 2) Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - 3) Aux bâtiments d'exploitation agricole
 - 4) Aux réseaux d'intérêt public.
- Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des autres législations

a. Se superposent aux règles du PLU

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées dans les Annexes du PLU (articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions des articles L. 104-1 à L. 104-3 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens des articles L. 131-1 à L. 131-7 dudit Code.
- 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.
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995
- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996,
- Les dispositions de la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 dite "Loi Solidarité et renouvellement urbain" et ses décrets d'application,
- La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n° 2000-614 du 20 décembre 2002
- Les dispositions de la loi n° 2003.590 du 2 juillet 2003 dite "Loi Urbanisme et Habitat" et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application,
- La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application,
- Les lois d'orientation et de modernisation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010,
- Les dispositions des lois "Grenelle" du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.
- La loi de « modernisation de l'agriculture et de la pêche » (MAP) du 27 juillet 2010,
- La loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014,
- La loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014,
- La loi pour « la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », (loi Macron) du 6 août 2015,
- Les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- Les règles d'urbanisme des lotissements.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

b. S'ajoutent aux règles du PLU

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...

c. Sites archéologiques

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie - 6, rue du Chapitre 35 044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit :

« Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322 ». (Voir Annexes du présent Règlement).

Article 3 **Division du territoire en zones**

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant les affectations prépondérantes de ces zones et les modalités de leur occupation

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières qui incluent notamment les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, ainsi que les Emplacements Réservés.

1. Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre II du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

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

Elles sont divisées en plusieurs zones repérées par l'indice **U** :

- la zone centrale **UC**,
- la zone d'extension **UE**,
- la zone des villages **UH**,
- la zone pour les gens du voyage **UGV**,
- la zone de loisirs **UL**,
- la zone d'activités **UA**,
- la zone liée à l'aéroport **UV**,
- la zone de la « ZAC de l'aéroport » **UZ** composée de trois zones **UZA**, **UZO** et **UZN**,
- la zone de la « ZAC du Tertre Esnault » **UZT**,
- la zone de la « ZAC de la Ville ès Ménières » **UZV**.

2. Les zones à urbaniser dites « zone AU » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre III du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs situés en continuité des zones urbaines, et ont vocation à être urbanisées par des opérations groupées.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le Règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le Règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Les zones à urbaniser repérées par l'indice **AU** sont divisées en deux types de zones :

- les espaces immédiatement constructibles repérés par l'indice **1AU**,
- les espaces nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles repérés par l'indice **2AU**.

3. Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre IV du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole repérée par l'indice **A**, comporte les secteurs suivants :

- le secteur agricole **Aa**,
- le secteur agricole protégé **Ap**,
- le secteur **Agv** est lié à l'aire de grand rassemblement pour les gens du voyage,
- le secteur lié à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) **As**.

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre V du présent Règlement sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle et forestière repérée par l'indice **N**, comporte les secteurs suivants :

- le secteur **Np** de protection des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages,
- le secteur **Nplt** correspond aux Espaces Remarquables terrestres découlant de la Loi littoral,
- le secteur **Nplm** correspond aux Espaces Remarquables maritimes découlant de la Loi littoral,
- le secteur **Na** lié aux exploitations agricoles présentes dans les « espaces proches du rivage » au sens de la loi Littoral,
- le secteur **NL** correspond aux sports et aux loisirs,
- le secteur **Ns** correspond aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le plan indique par ailleurs :

3 Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Cf . annexe en fin de Règlement.

4 Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

Cf . annexe en fin de Règlement.

5 Les éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Article 4 Définitions

Activités de diversification de l'activité agricole

Les activités de diversification de l'activité agricole doivent rester accessoires à l'activité principale et ne doivent pas la remettre en cause. Elles sont par exemple :

- l'accueil à la ferme (accueil de groupes, de scolaires, de familles, attirés par la découverte de la vie d'une exploitation ; l'accueil se pratique tant à la journée (salles de réception ou de conférence) que sous la forme d'hébergement (gîtes d'étape, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, campings) voire de restauration (ferme-auberge)),
- la transformation de produits de l'exploitation (abattage, préparations culinaires, conditionnement),
- la vente directe des produits de l'exploitation assortie ou non de la transformation, à condition que la vente s'effectue sur le lieu de production et que le local dédié à la vente ne dépasse pas 300 m² de surface de plancher*,
- la production d'énergies renouvelables comme par exemple le photovoltaïque en toiture, le bois énergie,
- ...

Alignement

Dans le présent Règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1,5 mètre des façades sur rue et arrière. L'attique ne constitue pas un élément de façade. La hauteur de l'attique ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Bâtiment à caractère patrimonial

Sont considérés comme bâtiments à caractère patrimonial pour bénéficier de certaines règles spécifiques, ceux dont les murs extérieurs sont en pierre ou en terre sur 75 % minimum de leur surface. Ces bâtiments ne relèvent pas nécessairement de l'article L. 151-19. Les bâtiments protégés par l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont repérés au Plan de zonage du PLU.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) exprime le rapport entre l'emprise au sol* des constructions sur un terrain* donné et la surface de ce terrain*.

$$\text{CES} = \frac{\text{Surface emprise au sol* des bâtiments}}{\text{Surface du terrain*}}$$

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

Constructions

Les constructions visées par le présent Règlement sont celles soumises à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des travaux, bâtiment, équipement, entrant dans le champ d'application du permis de construire, à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations.

En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol* au sens de l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme.

Constructions annexes

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, celliers, locaux vélos...

Dark store

Constructions destinées au stockage, à la préparation de commande et/ou à leur livraison, incluant également les dark-kitchen. Les Dark-stores entrent dans la destination « entrepôts », les Dark-kitchen dans la nouvelle sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » dans la destination « autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaire » (décret n°2023-195 du 22/03/2023 et arrêté du 22/03/2023 modifiant la définition des sous destinations des constructions).

Destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 Novembre 2016 a défini les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme. En résumé :

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

- Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État,

des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire

- Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
- Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

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

Éléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents (hors éléments agricoles type stabulation...), bandeaux, débords de toiture de 50 cm maximum, protection solaire, balcons, terrasses... ne créant pas de surface de plancher*.

Emprise au sol (article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme)

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale au sol du volume de la construction, débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature (tels que bandeaux, corniches...) et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs de la construction, y compris les matériaux isolants et les revêtements extérieurs.

Une terrasse de plain-pied ne constitue pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que, par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. De

même, une terrasse qui, sans être strictement de plain-pied, ne présente ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes, doit être considérée comme non constitutive d'emprise au sol.

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 3 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Extension

Sont considérés comme « extension », pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension, accolés ou intégrés à la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que garages, remises, préau, locaux vélos, celliers...

Façade de construction

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

Galerie marchande

Une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m², au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en façade (hors pignon) à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur).

Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles* et éléments architecturaux.

Cas particulier des constructions dans la pente : suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

Limites séparatives

Limites entre le terrain d'assiette du projet et une propriété privée qui lui est contigüe.

Elles sont distinctes des limites donnant sur les emprises publiques*.

Lotissements anciens

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU intervenues postérieurement au permis d'aménager.

Mur de soutènement

Mur destiné à servir d'appui à une construction ou à contenir la poussée des terres à un changement de niveau de sol. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture un mur qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

Contrairement au mur de clôture, le mur de soutènement est dispensé de toute formalité au titre du code de l'urbanisme sauf lorsqu'il est implanté dans le périmètre d'un site patrimonial (Art R.421-3 du code de l'urbanisme).

Opération d'ensemble

L'opération d'ensemble ou l'opération d'aménagement d'ensemble caractérise l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions dans le cadre d'un projet global. L'aménagement d'ensemble signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, sans faire référence à une procédure particulière - Q. de Marie-Jo Zimmermann, n°40842 (JOAN du 22/10/2013, p.10981).

Retrait

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 3 et 4 des règlement de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles* et les éléments architecturaux*... ne créant pas de surface de plancher et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation des piétons, véhicules...).

Ruine

Sont considérés comme ruines les bâtiments dont les murs extérieurs sont présents sur moins de 75 % de leur surface d'origine.

Saillies traditionnelles

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction tels que les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriel, marquises...

Surface de plancher

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

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

8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière, un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées notamment par un espace boisé classé.

Voie

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 3 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Les espaces verts d'accompagnement, les espaces plantés ou paysagers, les trottoirs plantés... associés à la voirie, sont considérés comme de la voirie à part entière ; la règle de l'article 3 de chaque zone leurs est applicable.

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

Volumes secondaires

Sont considérées comme volumes secondaires, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension, accolés à la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, celliers, locaux vélos...

Article 5 Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 6 Marges de reculement

Règles générales

Sont interdits dans les marges de reculement portées au Plan de zonage :

- toute construction nouvelle, y compris les constructions annexes isolées.

Y sont autorisés

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...)
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- les réseaux d'intérêt public et leur support

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement, sans avancée vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones concernées. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Règles particulières

1. En plus des règles générales et dans les marges de reculement portées au Plan de zonage du PLU s'applique le Règlement de la voirie départementale. En particulier, celui-ci classe une partie de **la RD 168** en catégorie **A** (réseau stratégique), et l'autre partie de **la RD 168 et la RD 266** en catégorie **B** (voies d'intérêt interdépartemental et/ou d'équilibre territorial) ; les autres voies départementales sont classés en catégorie **D**.

Les marges de recul liées à ce classement départemental et figurant au Plan de zonage du PLU sont des zones non aedificandi mesurées depuis l'axe de la voie.

Dans la zone de marge de recul, l'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve d'être implanté dans l'alignement du bâtiment existant côté route départementale.

2. Le long de la **RD 266 et la RD 168**, il est fait application de la loi Barnier (articles L. 111-6 à L. 111-10 du code de l'urbanisme). Les marges de recul loi Barnier sont des servitudes qui s'appliquent sur une distance de 75 mètres de l'axe de la **RD 266**, et de l'axe de la **RD 168** (seule la partie est depuis la RD 266 est concernée), y compris les bretelles d'échangeur. Ainsi, en plus des règles générales et dans les marges de reculement portées le long de ces deux départementales, en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans et/ou en dehors des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité :
 - **Sont autorisés** les bâtiments d'exploitation agricole, constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...) pour lesquels le recul est ramené à 5 mètres de l'alignement, à l'exclusion de la construction d'une habitation.
 - **Sont interdits**, à l'exclusion des constructions et installations citées en a), b), c) et d), les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes.
3. Les marges de recul loi Barnier interdisent tout aménagement autre que paysager. En revanche, les marges de recul départementales constituent des zones non aedificandi : elles sont moins restrictives que la loi Barnier.

Article 7

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres – Zones de bruit

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores figurant dans les Annexes du PLU, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 17 Novembre 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Article 8

Plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome

Au voisinage de l'aérodrome de Dinard-Pleurtuit les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs sont fixés par les articles L. 112-3 à L. 112-15 du code de l'urbanisme, et en particulier l'article L. 112-10 qui est rappelé en annexe du présent Règlement. De

même figurent en annexe du PLU l'arrêté interpréfectoral et les zones de bruit cartographiées. Le Plan d'exposition aux bruits s'impose directement aux tiers.

Article 9 **Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers**

Les constructions devront respecter une distance minimale de 100 mètres entre les bâtiments d'exploitation et installations agricoles, et des constructions occupées par un tiers (y compris une autre exploitation) et réciproquement.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'inter-distance de 100 mètres défini ci-dessus pourront être autorisées sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante.

Les changements de destination des tiers aux exploitations agricoles devront respecter une distance minimale de 100 mètres entre les bâtiments d'exploitation et installations agricoles, et des constructions occupées par un tiers.

Article 10 **Prescriptions liées à la Loi littoral figurant au Plan de zonage**

La Commune de Pleurtuit borde la Rance et est de ce fait classée comme commune littorale. A ce titre, elle est soumise à la Loi littoral. Le Plan de zonage du PLU fait apparaître des secteurs particuliers issus de la Loi littoral dont les articles de loi sont rappelés ci-dessous, extrait du Code de l'Urbanisme.

La Bande Littoral :

Article L. 121-18

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale. »

Article L. 121-19

« Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. »

Article L. 121-20

« Les dispositions des articles L. 121-16 à L. 121-19 s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Elles ne s'appliquent pas aux rives des étiers et des rus, en amont d'une limite située à l'embouchure et fixée par l'autorité administrative compétente de l'Etat dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. »

Les Espaces Proches du Rivage :

Article L. 121-2

« Dans les espaces proches du rivage des communes riveraines de la mer et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, les dispositions prévues aux articles L. 122-5 à L. 122-10, L. 122-12 et L. 122-13 ainsi que les dispositions relatives aux unités touristiques nouvelles prévues à la sous-section 4 de la section 1 du chapitre II du présent titre ne sont pas applicables. »

Article L. 121-13

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.

Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, l'autorisation prévue à l'article L. 122-19 vaut accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article. »

Article L. 121-14

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L. 121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation. »

Article L. 121-15

« Les dispositions de l'article L. 121-13 s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Elles ne s'appliquent pas aux rives des étiers et des rus, en amont d'une limite située à l'embouchure et fixée par l'autorité administrative compétente de l'Etat dans des conditions définies par un décret en Conseil d'Etat. »

Article 11 Zones humides

Les zones humides identifiées au Plan de zonage du PLU doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent Règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).

Selon les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire-Bretagne, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage prévoient la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

1. équivalente sur le plan fonctionnel ;
2. équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
3. dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Rance Frémur Baie de Beausseis, approuvé par arrêté préfectoral du 9 décembre 2013, précise les mesures de protection pour les zones humides qui concernent l'ensemble du territoire communal de Pleurtuit :

« Article 3 : Interdire la destruction des zones humides »

La destruction de zones humides, telles que définies aux articles L. 211-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'environnement, est interdite dans tout le périmètre du SAGE Rance Frémur Baie de Beausseis », « sauf s'il est démontré :

- 4. L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants*
- 5. L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent*
- 6. L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'activité agricole*
- 7. L'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides*
- 8. L'existence d'une déclaration d'utilité publique*
- 9. L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L. 211-7 du Code de l'environnement.*

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant. »

Article 12 Les cours d'eau et plans d'eau

Le Plan de zonage du PLU identifie les cours d'eau et plans d'eau inventoriés sur la Commune. Afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques, le principe adopté est de définir une bande inconstructible de 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau et plan d'eau en zones **A** et **N**, et de 5 mètres en zones **U** et **AU**, sauf adaptations locales pour tenir compte de particularités (station de traitement des eaux...).

Pour l'application de ce principe sur le plan réglementaire, une bande inconstructible a été matérialisée au Plan de zonage du PLU dans les zones **A** et **N** par un classement en secteur **Np**. Dans les zones **U** et **AU**, c'est un recul de 5 mètres qui doit s'appliquer.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU comprises dans cette bande inconstructible, les extensions sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en continuité du bâtiment existant, et sans se rapprocher des cours d'eau et des plans d'eau.

Article 13 Les milieux hydrauliques superficiels

Le SAGE Rance Frémur baie de Beausseis, approuvé par arrêté préfectoral du 9 décembre 2013, vise à assurer la qualité sanitaire des eaux de baignade. A cette fin, il prescrit les éléments suivants applicables à l'ensemble du territoire communal de Pleurtuit :

« Article 4 : Interdire les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) »

Les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits. » « Pour l'application de cet article, les termes "nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif" désignent les "installation neuves ou à réhabiliter". »

Article 14 **La Trame Verte et Bleue**

La Trame Verte et Bleue composée de continuités écologiques regroupe les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés sur le territoire.

Dans les secteurs repérés au Plan de zonage du PLU comme « *Trame Verte et Bleue* » au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les aménagements et constructions autorisés dans les règlements de zones doivent permettre de maintenir les continuités écologiques :

- Dans les zones **N** et **A**, les constructions autorisées par la zone prendront en compte des mesures garantissant le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces sauvages (préservation des lisières, perméabilité des clôtures...).
- Dans les zones **U** et **AU**, les continuités écologiques devront être préservées par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...).

Ces principes devront cependant tenir compte des besoins de sécurité autour de l'aéroport et de la nécessité de clore cet espace.

Article 15 **Les plantes invasives et les plantes allergisantes**

Afin de lutter contre le développement des plantes vasculaires invasives en Bretagne, le conservatoire botanique national de Brest a établi une liste des plantes à proscrire sur le territoire breton. Cette liste a été approuvée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) de Bretagne le 7 juin 2011. Elle figure en annexe du présent Règlement. La plantation et le développement des plantes figurant dans cette liste sont interdits.

Par ailleurs, les aménagements paysagers devront éviter le recours à des plantations dont les pollens ou graines s'avèrent être fortement allergisants.

Article 16 **Secteurs de mixité sociale**

Dans les « **Secteurs de mixité sociale** » figurant au Plan de zonage, un minimum de 30% de logements sociaux devra être réalisé par opération de 5 logements et plus, avec un libre choix de la répartition entre PLUS/PLAI/PSLA. Le résultat obtenu sera systématiquement arrondi au supérieur.

Article 17 **Secteurs ou éléments identifiés soumis à des prescriptions spéciales figurant au Plan de zonage**

1. Les **Espaces Boisés Classés** à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au Plan de zonage du PLU et sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme rappelées dans l'Annexe I du présent Règlement.
2. Les **éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier**, identifiés sur le territoire de la commune en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés au Plan de zonage du PLU.
 - Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.
 - Le centre ancien (secteur **UCa**) est un ensemble urbain qu'il convient de sauvegarder. Tout projet devra concourir à la préservation de ses qualités ou à sa mise en valeur. Il en va de même pour le cœur des villages (**UH**) ou des hameaux en milieu rural, caractérisé par un regroupement de bâtiments patrimoniaux autour d'un espace public.

- Les projets d'intérêt général de requalification urbaine devront privilégier la conservation de ce patrimoine et son réaménagement.
- Les bâtiments patrimoniaux sont à conserver ou à restaurer. Seules les démolitions nécessaires à la mise en valeur de l'immeuble ou pour un état de ruine* constaté peuvent être autorisées.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine du bâtiment. Ces travaux devront se faire en harmonie avec le caractère urbain environnant et tenir compte notamment des implantations, gabarits, couvertures, rythmes et compositions des ouvertures, matériaux et teintes...

Lorsqu'une restauration est entreprise, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés devront être en accord avec l'architecture et les principes constructifs de la période.

Les travaux visant à favoriser la diminution des dépenses énergétiques ne sont autorisés que dans le respect des qualités du patrimoine et du paysage urbain.

La restauration et l'aménagement des constructions patrimoniales existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés si ces constructions ne constituent pas une ruine*.

- Les haies et boisements existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain. Une attention particulière sera portée à la protection des haies jouant un rôle antiérosif.

Il est rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable et, le cas échéant, d'un permis de démolir.

3. Les secteurs couverts par une « **Zone non-œdificandi** » figurant au Plan de zonage sont inconstructibles nonobstant les dispositions des articles des zones.
4. Les « **Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation** » figurant au Plan de zonage indiquent qu'il existe des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLU sur ces secteurs ; tout projet doit être compatible avec ces orientations.
5. Le Plan de zonage fait apparaître les « **Tracés indicatifs de chemins de randonnée ou liaison douce existants** » et les « **Tracés indicatifs de chemin de randonnée ou liaison douce projeté** ». Ces dernières indiquent les tracés qui devront être réalisés.
6. L'interdiction de plantation arbustive ou arborée dans les secteurs figurant au Plan de zonage au titre de la « **Protection vues sur Rance : interdiction de plantation arbustive ou arborée** » doit être appliquée.

Article 18

Droit de reconstruction à l'identique

L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme dispose que :

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

La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis est autorisée nonobstant les dispositions du règlement de chaque zone, sous réserve des emprises et volumes initiaux avec la même affectation.

Article 19 **Rénovation pour une isolation thermique ou phonique par l'extérieur**

Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, un dépassement des règles des zones **UC** et **UE** pourra être autorisé dans les limites suivantes :

- **Article 3 :** un dépassement de 30 centimètres maximum par rapport aux voies* et emprises publiques*, sous réserve notamment de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment ou de ne pas gêner la circulation (notamment si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite). En cas d'impossibilité de respecter l'une de ces réserves, pour pouvoir bénéficier de la "règle alternative" précitée, des adaptations du projet pourront être imposées comme par exemple interdire la réalisation d'une isolation entre le sol et le haut du rez-de-chaussée.
- **Article 4 :** un dépassement de 30 centimètres maximum par rapport aux limites séparatives, sous réserve notamment de ne pas créer une emprise irrégulière sur les terrains voisins, de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment.
- **Article 7 :** un dépassement de 30 centimètres maximum des hauteurs imposées ou du bâtiment existant si sa hauteur dépasse déjà les règles, sous réserve notamment de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine et de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment.

Article 20 **Ouvrages spécifiques**

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, pylône, transformateur...) et aux installations de production et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou technique.

Les règles des Dispositions Générales s'appliquent, notamment dans les zones humides, etc.

Article 21 Stationnement**- Pré-équipement électrique des places de stationnement**

Il sera exigé un minimum de places de stationnement automobiles pré-équipées de gaines

	Capacité de l'aire de stationnement ≤ à 40 places	Capacité de l'aire de stationnement > à 40 places
Immeuble d'habitation d'une surface de plancher ≥ 300m²	50% des places de stationnement	75% des places de stationnement
« Equipements d'intérêt collectif et services publics », « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
« Commerce et activités de service »	5% des places de stationnement	10% des places de stationnement

électriques de manière à accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques et hybrides, conformément aux dispositions L. 111-5-2 à -3 et R. 111-14-2 à -8 du code de la construction et de l'habitat, à savoir :

La connexion de l'équipement à l'installation électrique du bâtiment, le système de mesure, ainsi que les caractéristiques de dimensionnement des installations devront être conformes aux articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitat, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application de ces articles.

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les 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, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

- Pour les autres constructions destinées à l'habitation situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- Pour les surfaces commerciales et les équipements cinématographiques, les emprises au sol affectées aux aires de stationnement ne peuvent excéder les dispositions prévues aux articles L. 111-19 à L. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Article L. 111-19 du Code de l'Urbanisme :

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image

animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Article L. 111-20 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

Article L. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »

Article 22 **Application du Règlement aux parcelles issues de la division**

Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Article 23 **Application du Règlement par rapport au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les constructions nouvelles s'implanteront en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et en compatibilité avec les éventuelles Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 24 **Risque inondation**

Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) identifie sur la commune de Pleurtuit un risque de submersion marine. Dans les « **Zones potentiellement exposées au risque de submersion marine** » figurant au Plan de zonage du PLU, les constructions, installations et aménagements devront prendre en compte ce risque afin d'en limiter les impacts.

Article 25 **Accès aux terrains**

L'article R. 111-5 du code de l'urbanisme stipule :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des

aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Article 26**Autorisation ou déclaration préalable rendue nécessaire en vertu d'une délibération du Conseil Municipal**

1. Conformément à la délibération du conseil municipal, sur l'ensemble du territoire communal l'édification de clôtures est soumise à déclaration outre les hypothèses visées à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Conformément à la délibération du conseil municipal prise en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir, outre les hypothèses prévues à l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UC

ZONE UC

Nota

D'une manière générale, la zone **UC** correspond aux parties agglomérées traditionnelles (centre-ville de Pleurtuit). Elle est caractérisée par un tissu urbain dense, généralement homogène et continu ou semi-continu.

Elle comprend des secteurs spécifiques :

- **Le secteur UCa** correspond au centre historique.
- **Le secteur UCb** correspond à l'extension du centre.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UC 1 Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Oui Sous conditions en UCb
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Sous conditions
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Lieux de culte	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions
	Entrepôt	Sous conditions
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sous-conditions

1. Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Le changement de destination des bâtiments appartenant à la destination « Commerce et activité de service » en zone UCa.
3. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
4. Les entrepôts, établissements industriels et commerces de gros nouveaux.
5. Les Dark kitchen entrant dans la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », sous destination « cuisine dédiée à la vente à la vente en ligne » en zone UCa.
6. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
7. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
8. Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
9. Les parcs d'attractions ouverts au public.
10. Les dépôts de véhicules.
11. Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2.

Article UC 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les abris de jardin à raison de 1 maximum par logement pour les maisons individuelles . En cas de projet groupé, les abris de jardin devront être regroupés et en harmonie avec le projet global.
2. Les entrepôts liés à la vente sur place.
3. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration.
5. Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
6. **Dans le secteur UCb**, les commerces, sous réserve que le bâti ne dépasse pas 1 000 m² de surface de plancher*.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. **Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile**

75% au moins du linéaire de façade sur rue des constructions principales devront s'implanter à l'alignement*.

Le reste de la construction peut s'implanter à l'alignement* ou en retrait, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques qui s'y substitue.

2. Règles alternatives

- 2.1 **Autres voies et emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics...) :** lorsque la construction ne s'implante pas à l'alignement*, la distance horizontale de tout point de la construction (hors toiture) à édifier au point le plus proche de l'alignement* doit être au moins égale à 2 mètres, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques qui s'y substitue.
- 2.2 **Les extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées ou imposées dans la continuité de l'implantation desdites constructions existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à la voie sauf si le projet vise à se conformer à la règle fixée précédemment au paragraphe 1.
- 2.3 **Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot**, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement* ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières, l'ensemble des constructions peuvent s'implanter en retrait de l'alignement*.
- 2.4 **Pour les parcelles d'angle ou entre des voies**, les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter à l'alignement* ou en retrait d'au moins 2 mètres lorsque cet alignement* ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du paragraphe 1 s'appliquent.
- 2.5 Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux **volumes secondaires***, ni aux **constructions annexes***, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, elles s'implanteront à l'alignement* ou en retrait.
- 2.6 Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment et déterminant une implantation dominante, l'implantation de la construction nouvelle pourra être imposée en fonction de cette implantation, afin de ne pas rompre l'harmonie de la rue.
- 2.7 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux **saillies traditionnelles*** et aux **éléments architecturaux***, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect des différentes circulations sur le domaine public (piétons, véhicules...) et dans le respect du code de la voirie routière.

Article UC 4 **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Règle générale

- Dans le secteur UCa

La construction de bâtiments donnant sur voies ou emprises ouvertes à la circulation automobile doit s'implanter sur au moins une limite séparative*.

Lorsque la construction ne jouxte pas l'une ou l'autre des limites séparative*, la distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite séparative* doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux toitures, saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.

- **Dans le secteur UCb**

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative*, la distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux toitures, saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.

2. Règles alternatives

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité de l'implantation des dites constructions existantes.

Article UC 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

Article UC 6 **Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

Article UC 7 **Hauteur des constructions**

1. La hauteur maximale des façades des constructions principales ne devra pas excéder 8 mètres en **UCa**, et 10,5 mètres en **UCb**.

Les constructions devront s'inscrire dans un volume déterminé par un plan à 45° à compter de la hauteur maximale fixée précédemment, à l'exception des pignons, cheminées, cages d'escaliers ou d'ascenseurs, lucarnes et toutes autres saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*. Ce volume ainsi défini ne pourra comprendre qu'un seul étage en comble ou attique.

2. Pour les constructions annexes*, les façades n'excéderont pas 3 mètres.
3. **Dans le secteur UCa**, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions principales donnant sur la rue de Dinan, la rue de Dinard, la rue Saint-Guillaume et la rue Brindejonc des Moulinais, devront respecter une hauteur minimale de 3,5 mètres sous poutres.

Article UC 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. Généralités

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments jointifs ou contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

2. Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants. Les toits terrasses sont autorisés.

3. Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

4. Matériaux apparents et couleurs

4.1 Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines ; le blanc pur est interdit.

4.2 Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

Dans le cas de toits terrasses, le matériau de couverture pourra avoir un autre aspect que l'ardoise, dès lors qu'il s'intègre bien dans le paysage et s'harmonise avec le reste des constructions voisines.

4.3 Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

5. Clôtures**Dispositions générales**

Les clôtures participent pleinement à la qualité paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.

Les clôtures notamment en limite avec le domaine public doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction. Une attention particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au traitement des limites parcellaires des équipements publics construits par un maître d'ouvrage public.

Dans le secteur UCa

Sont interdits :

- les plaques en béton, sauf en limite séparative pour la réalisation d'un sous-bassement d'une hauteur maximale de 0,5 mètre,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...),
- les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...),
- les haies de conifères (thuya, cyprès...) et de laurier (palme, sauge, du Portugal...).

Les portails et les portillons seront traités en harmonie avec la clôture.

1- En limite avec le domaine public et assimilé

Les clôtures devront être constituées :

- d'un mur,

- d'un mur bahut n'excédant pas 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré et éventuellement doublée d'une haie, à l'intérieur de la parcelle.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement*. Un recul pourra être toléré tout en respectant les règles précédemment édictées.

Nota:

Domaine public: toute emprise du domaine non cadastré

Assimilé: toute voie ou espace commun ouvert à l'usage du public (dont espaces verts et chemins) y compris dans les lotissement

- 2- **En limite séparative**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans le secteur UCb

Sont interdits :

- les plaques en béton, sauf en limite séparative, pour la réalisation d'un sous-bassement d'une hauteur maximale de 0,5 mètre,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...),
- les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...),
- les haies de conifères (thuya, cyprès...) et de laurier (palme, sauge, du Portugal...).

Les portails et les portillons seront traités en harmonie avec la clôture.

1- En limite avec le domaine public et assimilé

Les clôtures devront être constituées :

- d'un mur,
- d'un mur bahut n'excédant pas 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré et éventuellement doublée d'une haie, à l'intérieur de la parcelle.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement*. Un recul pourra être toléré tout en respectant les règles précédemment édictées.

Les limites en bordure des espaces verts, des chemins, pourront également être soulignées par une haie taillée de type charmille, doublée ou non d'un grillage positionné à l'intérieur de la parcelle.

Nota:

Domaine public: toute emprise du domaine non cadastré

Assimilé: toute voie ou espace commun ouvert à l'usage du public (dont espaces verts et chemins) y compris dans les lotissement

- 2- **En limite séparative**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

6. Extension de bâtiments existants et constructions annexes*

Les extensions* et les constructions annexes* devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux. Les constructions annexes* réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

7. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

8. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Article UC 9 Réalisation d'aires de stationnement**Généralités**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public. Une place de stationnement comprend la place proprement dite pour le stationnement d'un véhicule léger et l'emprise nécessaire à son dégagement et la voie d'accès.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Le mode de calcul retenu sera celui permettant le plus de stationnement. Le résultat du calcul devra être arrondi au supérieur.

Il est exigé au minimum :**1. « Logement »**

Cette règle s'applique de manière cumulative.

- Pour 1 logement créé, **2** places de stationnement pour véhicule.
- Pour les logements suivants, **1** place de stationnement pour véhicule par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* de la construction, avec au minimum **1** place par logement.

De plus, dans les projets d'aménagement (Opérations d'ensemble, lotissements, ZAC...), **1** place banalisée pour véhicule pour 3 logements (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

Il est également exigé **1** emplacement pour deux-roues par logement créé.

2. Constructions à usage de « bureau », « d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », ou de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

1 place de stationnement pour véhicule par tranche, même incomplète, de 30 m² de surface de plancher*.

1 emplacement pour deux-roues par tranche de 150 m² de surface de plancher*.

Aucune place n'est imposée dans le secteur **UCa**.

3. « Artisanat et commerce de détail »

1 place de stationnement pour véhicule par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher*.

1 emplacement pour deux-roues par tranche de 150 m² de surface de plancher*.

Pour les véhicules lourds, les places de stationnement devront être assurées en dehors de l'emprise publique et leur nombre devra correspondre au besoin de l'activité.

Aucune place n'est imposée dans le secteur **UCa**.

4. « Restauration »

1 place de stationnement par tranche complète de 15 m² de surface de plancher* de salle de restaurant. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour la première tranche de 15 m² de surface de plancher créée.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* de construction.

5. « Hébergement hôtelier et touristique »

1 place de stationnement par chambre.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* de construction.

6. « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base suivante :

- 1 place de stationnement pour véhicule par tranche complète de 60 m² de surface de plancher* créée.
- 1 emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.

7. « Hébergement »

Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place pour 4 chambres ou logements.

1 emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.

8. « Cinéma », « salles d'art et de spectacle », « autres équipements recevant du public »

- Équipement de capacité d'accueil ≤ 1 500 personnes : 1 place de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies.
- Équipement de capacité d'accueil > 1 500 personnes :
 - 1 place de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies pour les 1 500 premières personnes,
 - 1 place de stationnement pour véhicule par unité de 100 personnes accueillies au-delà.

9. « Industrie », « entrepôt » et « commerce de gros »

1 place de stationnement pour véhicule par tranche, même incomplète, de 80 m² de surface de plancher* de la construction.

S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

10. Autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions ou d'établissements la plus directement assimilable.

Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont fixées à 5 m x 2,5 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un bâtiment ou à l'extérieur. Une place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,3 m.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux-roues que de places requises.

Toutefois, pour les opérations de construction de logements, quel que soit le nombre de logements créés, un local clos et couvert pour le stationnement des deux-roues sera exigé.

- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement (hôpital, clinique, salle de spectacle, culte...), il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- Dans le cas de réhabilitation, de transformation, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins en stationnement les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de places de stationnement imposé par le présent Règlement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le pétitionnaire peut également être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Exception

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UC 10 **Espaces libres et plantations**

Pour rappel, l'article 15 des Dispositions générales traite des « plantes invasives » et des « plantes allergisantes ».

1) Espaces verts - Plantations

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

- Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au Plan de zonage du PLU devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. L'implantation se fera soit toutes les quatre places soit sur un espace opportun dédié pour cela sur le terrain d'assiette du projet.

2) Espaces libres

- Dans le cas d'opérations de constructions groupées, collectives ou de lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet. Ils représenteront **5 %** au moins de la superficie de l'opération et seront traités en espaces verts communs de qualité.
- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers.

Article UC 11 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur. Les constructions pour logements devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées.

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Equipement et réseaux

Article UC 12 Accès et voirie

1. Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire bénéficie une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2. Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC 13 Desserte par les réseaux**1. Eau potable**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

2. Assainissement**2.2 Eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

2.3 Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU, en particulier pour la mise en œuvre de techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales.**4. Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

- L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés.

Article UC 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA

ZONE UE

ZONE UE

Nota

La zone **UE** correspond aux extensions urbaines principalement situées sur la ville de Pleurtuit, mais aussi dans le prolongement de Dinard.

Elle comprend des secteurs spécifiques :

- **Le secteur UEa** correspondant à la partie récente de l'extension autour du centre-ville.
- **Le secteur UEb** correspond aux extensions urbaines à vocation résidentielle, moins denses, comprenant aussi bien des opérations de logements groupés ou collectifs que de l'urbanisation sous forme pavillonnaire.
- **Le secteur UEe** correspond au secteur permettant d'accueillir principalement des équipements.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UE 1 Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Sous conditions
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Lieux de culte	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions
	Entrepôt	Sous conditions
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Oui

1. Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

2. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
3. Les entrepôts, établissements industriels et commerces de gros nouveaux.
4. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
6. Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
8. Les dépôts de véhicules.
9. Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2.

Article UE 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les abris de jardin à raison de 1 maximum par logement pour les maisons individuelles. En cas de projet groupé, les abris de jardin devront être regroupés et en harmonie avec le projet global.
2. Les entrepôts liés à la vente sur place.
3. « *L'artisanat et le commerce de détail* », sous réserve que le bâti ne dépasse pas 1 000 m² de surface de plancher*.
4. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration.
6. Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
7. Les jardins familiaux.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile

- **En secteur UEa et UEb** : 50 % au moins du linéaire de façade sur rue des constructions principales s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation. Le reste de la construction, si elle ne s'implante pas dans le respect de l'implantation dominante, s'implantera systématiquement en retrait de cette implantation dominante.

A défaut d'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, 50% au moins des constructions principales donnant sur voie ou emprise publique s'implanteront à l'alignement* et/ou en retrait, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques qui s'y substitue. Le reste de la construction ainsi que les volumes secondaires* et constructions annexes*, peuvent s'implanter au-delà dudit retrait.

- **En secteur UEe** : il n'est pas fixé de règle.
- **Dans tous les cas**, les règles du point 1 de cet article s'appliquent, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques qui s'y substitue.

2. Règles alternatives

- 2.1 Autres voies et emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics...) :** lorsque la construction ne s'implante pas à l'alignement*, la distance horizontale de la construction à édifier au point le plus proche de l'alignement* doit être au moins égale à 3 mètres, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques qui s'y substitue.
- 2.2 Les extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées ou imposées dans la continuité de l'implantation desdites constructions existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à la voie sauf si le projet vise à se conformer à la règle fixée précédemment au paragraphe 1.
- 2.3 Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot**, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement* ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières, l'ensemble des constructions peuvent s'implanter au-delà de 6 mètres de retrait par rapport à l'alignement*.
- 2.4 Pour les parcelles d'angle ou entre des voies**, les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter à l'alignement* ou en retrait d'au moins 2 mètres lorsque cet alignement* ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du paragraphe 1 s'appliquent.
- 2.5** Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus **aux volumes secondaires***, **ni aux constructions annexes***, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, elles s'implanteront en retrait d'au moins 1 mètre à compter de l'alignement*.
- 2.6 Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment et déterminant une implantation dominante, l'implantation de la construction nouvelle pourra être imposée en fonction de cette implantation, afin de ne pas rompre l'harmonie de la rue.
- 2.7** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux **saillies traditionnelles*** et **aux éléments architecturaux***, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect des différentes circulations sur le domaine public (piétons, véhicules...) et dans le respect du code de la voirie routière.

Article UE 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, la distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite séparative* doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux toitures, saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.

Toutefois, un recul différent pourra être imposé si la future construction porte ombrage de manière significative à une pièce principale d'une construction voisine.

2. Règles alternatives

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Article UE 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

Article UE 6 **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions annexes* est limitée à 60 m², sauf dans **le secteur UEe** où il n'est pas imposé de limite.

Article UE 7 **Hauteur des constructions**

1. Hauteur* maximale des façades de constructions principales, fixées par secteur

Secteurs	UEa	UEb	UEe
Hauteur maximale des façades autorisée	10,5 m	7,5 m	Il n'est pas fixé de règle particulière

Les constructions devront s'inscrire dans un volume déterminé par un plan à 45° à compter des hauteurs maximales fixées précédemment, à l'exception des pignons, cheminées, cages d'escaliers ou d'ascenseurs, lucarnes et toutes autres saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.

Ce volume ainsi défini ne pourra comprendre qu'un seul étage en comble ou attique. Cette dernière prescription ne concerne pas les logements.

2. Volumes secondaires* et constructions annexes*

La hauteur des volumes secondaires* devra être inférieure d'au moins 1 mètre par rapport à la hauteur des volumes principaux.

La hauteur des constructions annexes* n'excédera pas 3,5 mètres au point le plus haut.

3. Lorsque la construction s'implantera dans un « espace interstitiel » (terrain nu situé entre deux parcelles bâties) ou constituera l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale à celle du bâtiment existant ou d'un des immeubles riverains pourra être autorisée ou imposée, dans la limite de plus ou moins 0,5 mètre.
4. La hauteur des éoliennes est limitée à 10 mètres par rapport au terrain naturel.

Article UE 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. Généralités

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments jointifs ou contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

2. Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants. Les toits terrasses sont autorisés.

3. Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

4. Matériaux apparents et couleurs

4.1 Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines ; le blanc pur est interdit.

4.2 Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix. Dans le cas de toits terrasses, le matériau de couverture pourra avoir un autre aspect que l'ardoise, dès lors qu'il s'intègre bien dans un paysage et s'harmonise avec le reste des constructions voisines.

4.3 Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

5. Clôtures

Dispositions générales

Les clôtures participent pleinement à la qualité paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.

Les clôtures notamment en limite avec le domaine public doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction. Une attention particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au traitement des limites parcellaires des équipements publics construits par un maître d'ouvrage public.

Sont interdits :

- les plaques en béton, sauf en limite séparative, pour la réalisation d'un sous bassement d'une hauteur maximale de 0,5 mètre,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...),
- les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...),
- les haies de conifères (thuya, cyprès...) et de laurier (palme, sauge, du Portugal...).

Les portails et les portillons seront traités en harmonie avec la clôture.

Les talus, les haies bocagères situés en limites parcellaires seront conservés.

1- En limite avec le domaine public et assimilé

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,8 mètre, surmonté ou non au choix des dispositifs ajourés suivants : grillage rigide, bois ou PVC et éventuellement doublé d'une haie, à l'intérieur de la parcelle,
- soit d'une haie taillée de type charmille ou d'une haie libre composée d'arbustes, éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement*. Un recul pourra être toléré tout en respectant les règles précédemment édictées.

En limite des espaces verts, des chemins, les limites parcellaires seront soulignées par une haie taillée ou libre, doublées ou non d'un grillage positionné à l'intérieur de la parcelle.

Nota:

Domaine public: toute emprise du domaine non cadastré

Assimilé: toute voie ou espace commun (dont espaces verts et chemins) y compris dans les lotissements.

2- **En limite séparative**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

3- **En limite avec une zone UE, UL, AU, A ou N**, les clôtures seront traitées uniquement sous forme végétale, haie taillée ou libre, composées d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage positionné à l'intérieur de la parcelle.

6. Extension de bâtiments existants et constructions annexes*

Les extensions* et les constructions annexes* devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux. Les constructions annexes* réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

7. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en simplifiant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

8. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Article UE 9 **Réalisation d'aires de stationnement**

Généralités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public. Une place de stationnement comprend la place proprement dite pour le stationnement d'un véhicule léger et l'emprise nécessaire à son dégagement et la voie d'accès. Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le mode de calcul retenu sera celui permettant le plus de stationnement. Le résultat du calcul devra être arrondi au supérieur.

Il est exigé au minimum :

1. « Logement »

Cette règle s'applique de manière cumulative.

- Pour 1 logement créé, **2** places de stationnement pour véhicule.
- Pour les logements suivants, **1** place de stationnement pour véhicule par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* de la construction, avec au minimum **1** place par logement.

De plus, dans les projets d'aménagement (Opérations d'ensemble, lotissements, ZAC...), **1** place banalisée pour véhicule pour 3 logements (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

Il est également exigé **1** emplacement pour deux-roues par logement créé.

2. Constructions à usage de « bureau », « d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », ou de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

1 place de stationnement pour véhicule par tranche, même incomplète, de 30 m² de surface de plancher*.

1 emplacement pour deux-roues par tranche de 150 m² de surface de plancher*.

3. « Artisanat et commerce de détail »

1 place de stationnement pour véhicule par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher*.

1 emplacement pour deux-roues par tranche de 150 m² de surface de plancher*.

Pour les véhicules lourds, les places de stationnement devront être assurées en dehors de l'emprise publique et leur nombre devra correspondre au besoin de l'activité.

4. « Restauration »

1 place de stationnement par tranche complète de 15 m² de surface de plancher* de salle de restaurant. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour la première tranche de 15 m² de surface de plancher créée.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* de construction.

5. « Hébergement hôtelier et touristique »

1 place de stationnement par chambre.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* de construction.

6. « Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale »

Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base suivante :

- 1 place de stationnement pour véhicule par tranche complète de 60 m² de surface de plancher* créée.
- 1 emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.

7. « Hébergement »

Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place pour 4 chambres ou logements.

1 emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.

8. « Cinéma », « salles d'art et de spectacle », « autres équipements recevant du public »

- Équipement de capacité d'accueil ≤ 1 500 personnes : 1 place de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies.
- Équipement de capacité d'accueil > 1 500 personnes :
 - 1 place de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies pour les 1 500 premières personnes,
 - 1 place de stationnement pour véhicule par unité de 100 personnes accueillies au-delà.

9. « Industrie », « entrepôt » et « commerce de gros »

1 place de stationnement pour véhicule par tranche, même incomplète, de 80 m² de surface de plancher* de la construction.

S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

10. Autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions ou d'établissements la plus directement assimilable.

Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont fixées à 5 m x 2,5 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un bâtiment ou à l'extérieur. Une place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,3 m.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux-roues que de places requises.

Toutefois, pour les opérations de construction de logements, quel que soit le nombre de logements créés, un local clos et couvert pour le stationnement des deux-roues sera exigé.
- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement (hôpital, clinique, salle de spectacle, culte...), il sera exigé une étude justificative

permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- Dans le cas de réhabilitation, de transformation, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins en stationnement les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de places de stationnement imposé par le présent Règlement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le pétitionnaire peut également être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Exception

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UE 10 **Espaces libres et plantations**

Pour rappel, l'article 15 des Dispositions générales traite des « plantes invasives » et des « plantes allergisantes ».

1. Espaces verts – Plantations

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
- **A la parcelle**, les espaces verts devront représenter un minimum de **20 %** de la superficie de la parcelle. Il n'est pas imposé de pourcentage en secteur **UEe**.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. L'implantation se fera soit toutes les quatre places soit sur un espace opportun dédié pour cela sur le terrain d'assiette du projet.
- Pour les stationnements extérieurs, l'adoption de solutions favorisant l'infiltration des eaux pluviales sera à privilégier.

2. Espaces libres

- Dans le cas d'opérations de constructions groupées, collectives ou de lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet. Ils représenteront **10 %** au moins de la superficie de l'opération et seront traités en espaces verts communs de qualité.

Article UE 11 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur. Les constructions pour logements devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées (petites éoliennes...).

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Équipements et réseaux

Article UE 12 Accès et voirie**1. Accès**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire bénéficie une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2. Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UE 13 Desserte par les réseaux**1. Eau potable**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, a travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

2. Assainissement**a. Eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être

refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

b. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

3. **Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU, en particulier pour la mise en œuvre de techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales.

4. **Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

- L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés.

Article UE 14 Infrastructure et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UH

ZONE UH

Nota

La zone **UH** correspond aux villages, secteurs actuellement urbanisés dans l'espace rural, et déconnectés de l'agglomération.

Des zones **UH** peuvent être situées dans les « **Espaces Proches du Rivage** », repérés au titre de la Loi littoral et figurant au Plan de zonage du PLU. S'y appliquent les articles L. 121-13 à 15 du Code de l'urbanisme qui sont rappelés dans les Dispositions Générales du présent Règlement.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UH 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Sous conditions
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Sous conditions
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Lieux de culte	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non

De plus, sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UH 2.

Article UH 2 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site et l'environnement, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. **Les constructions et extensions à usage de « logement », « hébergement hôtelier et touristique », de « restauration » et « d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante et en s'intégrant dans le paysage et l'environnement. Toutefois, les constructions pour « *hébergement hôtelier et touristique* » sont interdites ; seules les extensions sont autorisées sous réserves qu'au final il n'y ait pas plus de 10 chambres dans les extensions et constructions existantes.
2. **Le changement de destination des bâtiments** existants en « *logements* », « *hébergement hôtelier et touristique* » de capacité petite et moyenne (10 chambres maximum), « *restauration* » ou en « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* »,
3. **Les piscines**-ainsi que les constructions liées, nécessaires à l'abri des installations techniques.
4. **Les abris de jardin** à raison de 1 maximum par logement pour les maisons individuelles. En cas de projet groupé, les abris de jardin devront être regroupés et en harmonie avec le projet global.
5. **Les exhaussements et affouillements** indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UH 3 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

a) Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile

Les constructions devront respecter l'implantation dominante et à défaut respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites publiques, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques qui s'y substitue.

b) Règles alternatives

- **Autres voies et emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics...) :** lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite publique, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite publique doit être au moins égale à 3 mètres, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique pas aux toitures, saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.

- c) Dans tous les cas, l'implantation en limite pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Article UH 4 **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Règle générale

- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux toitures, saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.
- Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.
- De même, un recul différent pourra être imposé si la future construction porte ombrage de manière significative à une pièce principale d'une construction voisine.

2. Règles alternatives

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Article UH 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

Article UH 6 **Emprise au sol des constructions**

L'ensemble des constructions annexes* ne devra pas dépasser 60 m² de surface de plancher*.

Article UH 7 **Hauteur des constructions**

1. Hauteur maximale des constructions principales au sommet de la façade : 6,5 mètres.
2. Les constructions devront s'inscrire dans un volume déterminé par un plan à 45° à compter de la hauteur maximale fixée précédemment, à l'exception des pignons, cheminées, cages d'escaliers ou d'ascenseurs, lucarnes et toutes autres saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.
3. Lorsque la construction s'implantera dans un « espace interstitiel » (terrain nu situé entre deux parcelles bâties) ou constituera l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale à celle du bâtiment existant ou d'un des immeubles riverains pourra être autorisée ou imposée.
4. La hauteur des volumes secondaires* devra être inférieure à la hauteur des volumes principaux d'au moins 1 mètre à l'égout du toit.
5. La hauteur maximale des constructions annexes* est limitée à 3,5 mètres.
6. La hauteur des éoliennes est limitée à 10 mètres par rapport au terrain naturel

7. Dans les « Espaces proches du rivage » au sens de la loi littoral et figurant au Plan de zonage du PLU, la hauteur des extensions est limitée à celle de la construction existante.

Article UH 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. Application de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme

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

2. Généralités

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

3. Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

4. Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

5. Matériaux apparents et couleurs

a. Matériaux

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines ; le blanc pur est interdit.

b. Toitures

Le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix. Les toits terrasses sont autorisés. Dans ce cas, le matériau de couverture pourra avoir un autre aspect que l'ardoise, dès lors qu'il s'intègre bien dans le paysage et s'harmonise avec le reste des constructions voisines.

c. Façades et pignons

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

6. Extension* de bâtiments existants et constructions annexes*

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

Les constructions annexes* réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

7. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

8. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

9. Clôtures

Dispositions générales

Les clôtures participent pleinement à la qualité paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.

Les clôtures notamment en limite avec le domaine public doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction. Une attention particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au traitement des limites parcellaires des équipements publics construits par un maître d'ouvrage public.

Sont interdits :

- les plaques en béton, sauf en limite séparative, pour la réalisation d'un sous bassement d'une hauteur maximale de 0,5 mètre,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...),
- les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...),
- les clôtures en PVC,
- les haies de conifères (thuya, cyprès...) et de laurier (palme, sauge, du Portugal...).

Les portails et les portillons seront traités en harmonie avec la clôture.

Les talus, les haies bocagères situés en limites parcellaires seront conservés.

1- En limite avec le domaine public et assimilé

Les clôtures devront être constituées :

- d'un mur,
- d'un mur bahut n'excédant pas 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré et éventuellement doublée d'une haie, à l'intérieur de la parcelle.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement*. Un recul pourra être toléré tout en respectant les règles précédemment édictées.

En limite des espaces verts, des chemins, les limites parcellaires seront soulignées par une haie taillée ou libre, doublées ou non d'un grillage positionné à l'intérieur de la parcelle.

Nota:

Domaine public: toute emprise du domaine non cadastré

Assimilé: toute voie ou espace commun ouvert à l'usage du public (dont espaces verts et chemins) y compris dans les lotissement.

2- **En limite séparative**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

3- **En limite avec une zone UV, A ou N**, les clôtures seront traitées uniquement sous forme végétale, haie taillée ou libre, composées d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage positionné à l'intérieur de la parcelle.

10. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Article UH 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Le mode de calcul retenu sera celui permettant le plus de stationnement. Le résultat du calcul devra être arrondi au supérieur.

1. « Restauration »

1 place de stationnement par tranche complète de 15 m² de surface de plancher* de salle de restaurant. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour la première tranche de 15 m² de surface de plancher créée.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* de construction.

2. « Hébergement hôtelier et touristique »

1 place de stationnement par chambre.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* de construction.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public. Une place de stationnement comprend la place proprement dite pour le stationnement d'un véhicule léger et l'emprise nécessaire à son dégagement et la voie d'accès. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont fixées à 5 m x 2,5 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un bâtiment ou à l'extérieur. Une place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,3 m.

Article UH 10 Espaces libres et plantations

Pour rappel, l'article 15 des Dispositions générales traite des « plantes invasives » et des « plantes allergisantes ».

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les espaces verts devront représenter un minimum de 30 % de la superficie de la parcelle.

Pour les stationnements extérieurs, l'adoption de solutions favorisant l'infiltration des eaux pluviales sera à privilégier.

Article UH 11 **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur. Les constructions pour logements devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées (petites éoliennes...).

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Equipement et réseaux

Article UH 12 **Accès et voirie**

1. Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire bénéficie une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2. Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UH 13 **Desserte par les réseaux**

1. Eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

2. Assainissement**2.1 Eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.
- Si le réseau public existe, le raccordement est obligatoire.

2.2 Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU, en particulier pour la mise en œuvre de techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales.**4. Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

- L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés.

Article UH 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE US

ZONE US

Nota

La zone **US** regroupe les Secteurs déjà urbanisés (SDU) de la commune et comprend les secteurs suivants :

- Le secteur USa correspond aux hameaux de la Ville Auvais et la Ville au Monnier
- Le secteur USb correspond au hameau de la Mervennais
- Le secteur USc correspond aux hameaux de la Ville es Huriaux, La Lande et la Ville es Bray

La zone US est l'objet de la modification simplifiée N°1 du PLU.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

La loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN) définit les secteurs déjà urbanisés autre que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territorial (SCoT) et délimités par le Plan local d'Urbanisme.

Le secteur US est soumis à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Article US 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sous conditions
	Exploitation forestière	Sous conditions
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Sous conditions
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Non
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Lieux de culte	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article US 2, dont :

1. L'installation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolée ou non, et quelle qu'en soit la durée.
2. La création de terrain de camping
3. La création d'aires naturelles de camping.
4. La pratique du camping, sous quelque forme que ce soit, et qu'elle qu'en soit la durée.
5. Les piscines.
6. Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, à l'exception :
 - du caravanage à la ferme autorisé en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole*,
 - dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
 - en cas de travaux et uniquement pendant la durée des travaux.

- **Article US 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'activité agricole et forestière, que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et dans le respect des principes fixés par la loi "littoral", les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

1. **Modes particuliers d'occupation ou d'utilisation du sol**

- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisés dans la zone.
- Les chemins piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, et les objets de mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, ainsi que les postes d'observation de la faune.
- Les aires de stationnement publiques sous réserve de maintenir un sol perméable.

2. **Les constructions et extensions à usage de « logement » et « d'hébergement »**, dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante et en s'intégrant dans le paysage et l'environnement.

Cas des extensions débordant sur un autre zonage : si le bâtiment principal fait partie du Secteur déjà Urbanisé mais que le projet d'extension déborde sur un autre zonage, ladite extension sera dans ce cas soumise au règlement de ce dernier zonage.

1.1 **L'extension mesurée des « logements » et « hébergements »** existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elle se fasse :

- en harmonie avec la construction d'origine,
- sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- et que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine.

1.2 La construction ou l'extension d'annexes* aux « logements » et « hébergements » existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 10 mètres d'une construction du « logement » concerné, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est situé le « logement » principal,
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
- que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il sera toléré 1 abri de jardin maximum par logement pour les maisons individuelles. En cas de projet groupé, les abris de jardin devront être regroupés et en harmonie avec le projet global..

1.3 La restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne constituant pas une ruine*, sous réserve pour les bâtiments à caractère patrimonial* de la préservation du caractère architectural originel.

1.4 Les nouvelles constructions à usage de logement et d'hébergement en densification des dents creuses. *L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages (article L.121-8 du code de l'urbanisme).*

3. Le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial* existants à la date d'approbation du PLU en « logements », sous réserve cumulativement :

- de préserver le caractère architectural originel du bâtiment,
- de cessation de l'activité agricole sur site depuis au moins deux ans,
- d'assurer une intégration paysagère,
- de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels,
- que l'emprise au sol* du bâtiment soit supérieure à 50 m².

4. Les extensions des bâtiments liés à l'activité agricole et à l'activité forestière des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve :

- Que l'aspect de l'extension ne dénature pas le caractère des lieux,
- Que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine

5. Les extensions limitées des bâtiments liés aux activités de service (uniquement pour la partie accueil) et les activités de bureaux, des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve :

- Que l'aspect de l'extension ne dénature pas le caractère des lieux,
- Que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine

6. La construction des Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante et en s'intégrant dans le paysage et l'environnement.

7. **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante et en s'intégrant dans le paysage et l'environnement.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article US 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions devront respecter l'implantation dominante et à défaut respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites publiques, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques qui s'y substitue.

- Règles alternatives

Autres voies et emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics...) : lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite publique, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite publique doit être au moins égale à 3 mètres, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique pas aux toitures, saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.

Toutefois, l'implantation en limite pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

- Secteur de La Ville es Huriaux :

Secteur USc « La Ville es Huriaux » : Un retrait équivalent à celui des constructions immédiatement avoisinantes sera imposé.

- Article US 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux toitures, saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.
- Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

2. Règle alternative

Les extensions des constructions qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

- Article US 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

- **Article US 6 Emprise au sol**

- Les extensions pour « *logement* » sont limitées à 50 % de l'emprise au sol* du bâtiment existant comptée à la date d'approbation du PLU, et sans que ces extensions ne puissent excéder 50 m² d'emprise au sol*.
 - En cas de bâtiments séparés implantés sur la même unité foncière, cette règle s'applique indépendamment à chacun des bâtiments.
- L'ensemble des constructions annexes* pour « *logement* » ne devra pas dépasser 60 m² d'emprise au sol*.
- Les extensions des bâtiments agricoles sont limitées à 50% de l'emprise au sol* du bâtiment existant comptée à la date d'approbation du PLU.
- Non réglementé pour les nouvelles constructions à usage de logement (sous réserve du respect des articles US10 et US12).

- **Article US 7 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ou ouvrages ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Pour les bâtiments liés aux « *logements* »

- La hauteur du plancher du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,5 mètre par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,8 mètre pourra être admise.
- La hauteur maximale des façades, devra s'harmoniser avec les hauteurs à l'égout des « *logement* » avoisinants, à plus ou moins 0,5 mètre près. A défaut de hauteur référente des constructions voisines, la hauteur maximale des façades de constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres.
- Les constructions devront s'inscrire dans un volume déterminé par un plan à 45° à compter de la hauteur maximale fixée précédemment, à l'exception des pignons, cheminées, cages d'escaliers ou d'ascenseurs, lucarnes et toutes autres saillies traditionnelles* et éléments architecturaux.
- La hauteur des volumes secondaires* devra être inférieure à la hauteur des volumes principaux d'au moins 1 mètre à l'égout du toit.
- La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,5 mètres.

2. Pour les bâtiments techniques agricoles et forestiers, la hauteur des extensions est limitée à celle de la construction existante.

- Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

- **Article US 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. Application de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages

3. Généralités

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

Lorsque la demande concerne une ou des constructions dans un ensemble bâti ancien, des prescriptions pourront être imposées pour que le projet s'inscrive dans le caractère architectural et environnemental de cet ensemble.

4. Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants (longueur, largeur, hauteur), en particulier lorsque celle-ci se trouve à proximité d'un bâtiment à caractère patrimonial.

5. Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes. Les lucarnes et chiens assis ne pourront représenter plus de 40% du linéaire de la toiture et seront distant d'au moins 1 mètre des extrémités.

Dans le cas de panneaux solaires, l'installation pourra être placée en superposition de la couverture.

6. Matériaux apparents et couleurs

6.1 Matériaux et couleurs

- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... doivent être recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines ;

- En ce qui concerne les bâtiments principaux, les matériaux préconisés sont soit la pierre de pays maçonné de façon traditionnelle, soit le parpaing enduit. D'autres matériaux pourront être autorisés tels que le bois, le verre, la brique etc.... si l'aspect résultant permet une intégration paysagère qualitative ne modifiant pas de manière significative les caractéristiques du bâti du secteur, notamment dans les parties anciennes. Les bardages bois seront verticaux. Les lames en PVC sont interdites sur l'ensemble des bâtiments

- Le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant (ambiance chromatique de la rue et des constructions environnantes) mais également avec l'architecture de la construction elle-même. Le blanc pur est interdit, sauf pour les huisseries en secteur USA.

- Dans les hameaux situés dans le secteur USc, les constructions principales ne devront pas être constituées de plus de 50% de matériaux enduits. Les ouvertures seront en bois ou en aluminium.

6.2 Toitures

- Le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf dans le secteur USa si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.
- Le sens du faîtage des volumes principaux des nouvelles constructions, lorsqu'il n'est pas imposé respectera globalement le sens de faîtage des bâtiments à caractère patrimonial. Il sera toléré un léger décalage permettant notamment de mieux intégrer la construction vis-à-vis de la voirie.
- Dans le cas d'une nouvelle construction implantée à l'alignement ou à proximité d'un bâtiment à caractère patrimonial, celui-ci devra respecter la rythmicité globale des décrochés.
- Les ouvertures seront plus hautes que larges. Les fenêtres de toit encastrées ainsi que les lucarnes à croupe ou à tympan seront de taille raisonnable et tiendront compte de la hiérarchisation des ouvertures.
- Dans le cas de panneaux solaires, l'installation devra posséder des caractéristiques (teintes) similaires.

6.3 Façades et pignons

- L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect.
- Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

7. Extension* de bâtiments existants et constructions annexes*

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

Les constructions annexes* réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

8. Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en « *logement* » d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

9. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

10. Antennes et pylônes

Les antennes y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

11. Clôtures**Dispositions générales**

Les clôtures participent pleinement à la qualité paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.

Les clôtures notamment en limite avec le domaine public doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction. Une attention particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au traitement des limites parcellaires des équipements publics construits par un maître d'ouvrage public.

Sont interdits :

- les poteaux en béton, et les plaques en béton, sauf en limite séparative, pour la réalisation d'un sous bassement d'une hauteur maximale de 0,5 mètre,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...),
- les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...),
- les clôtures en PVC sauf en secteur USA
- les haies de conifères (thuya, cyprès...) et de laurier (palme, sauge, du Portugal...).

Les portails et les portillons seront traités en harmonie avec la clôture.

Les talus, les haies bocagères situés en limites parcellaires seront conservés, sauf besoin technique lié à l'activité agricole.

1- En limite avec le domaine public et assimilé

Les clôtures devront être constituées :

- d'un mur bahut n'excédant pas 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille (grillages soudés exclus) ou d'un dispositif en bois ajouré et éventuellement doublée d'une haie, à l'intérieur de la parcelle. En secteur USA, le mur bahut pourra être surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en PVC ajouré est également autorisé.
- d'une clôture en bois composée de deux ou trois lisses (clôture de type équestre),
- d'une haie doublée ou non à l'intérieur de la parcelle d'un grillage,

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement*. Un recul pourra être accepté tout en respectant les règles précédemment édictées

En limite des espaces verts, des chemins, les limites parcellaires seront soulignées par une haie taillée ou libre, doublées ou non d'un grillage positionné à l'intérieur de la parcelle.

Nota:

Domaine public: toute emprise du domaine non cadastré

Assimilé: toute voie ou espace commun ouvert à l'usage du public (dont espaces

verts et chemins) y compris dans les lotissement

- 2- **En limite séparative**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- 3- **En limite avec l'espace cultivé**, les clôtures seront traitées sous forme de haie taillée ou à port libre, composées essentiellement d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

- **Article US 9 Réalisation d'aires de stationnement**

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

- **Article US 10 Espaces libres et plantations**

Pour rappel, l'article 15 des Dispositions générales traite des « plantes invasives » et des « plantes allergisantes ».

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les espaces verts devront représenter un minimum de 30 % de la superficie de la parcelle.

Pour les stationnements extérieurs, l'adoption de solutions favorisant l'infiltration des eaux pluviales sera à privilégier.

Une attention particulière sera accordée à la préservation des espaces boisés classés ainsi que des haies, boisements et arbres isolés repérés au plan de zonage.

Plantes invasives : les espèces végétales dites « invasives » ne sont pas autorisées (voir en annexe la « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne »).

- **Article US 11 Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur. Les constructions pour logements devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées (petites éoliennes...).

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Equipement et réseaux

- **Article US 12 Accès et voirie**

1. Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire bénéficie une servitude de passage suffisante,

instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2. Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- Article US 13 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.
- Si le réseau public existe, le raccordement est obligatoire.

2.2 Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU, en particulier pour la mise en œuvre de techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales.

4. Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

- L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques le permettent.

- Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés.

- **Article US 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UGV

ZONE UGV

Nota

La zone **UGV** est une zone destinée à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UGV 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non
	Hébergement hôtelier et touristique	Non
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Lieux de culte	Non
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non

1. Tout type d'occupation ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone.

2. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
3. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
4. Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UG 2.

Article UGV 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, annexes, installations, aménagements ou équipements liés et nécessaires à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
2. Les caravanes sont autorisées, et quelle qu'en soit la durée, sous réserve que la caravane constitue le mode d'habitat permanent de leur utilisateur.
3. Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UGV 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions s'implanteront en retrait de 5 mètres minimum, à compter de l'alignement*.

Article UGV 4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Article UGV 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UGV 6 Emprise au sol

L'emprise au sol* cumulée des constructions ne devra pas excéder 180 m².

Article UGV 7 Hauteur des constructions

- Hauteur maximale des constructions principales au sommet de la façade : 6,5 mètres.
- Les constructions devront s'inscrire dans un volume déterminé par un plan à 45° à compter de la hauteur maximale fixée précédemment, à l'exception des pignons, cheminées, cages d'escaliers ou d'ascenseurs, lucarnes et toutes autres saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.
- La hauteur des volumes secondaires* devra être inférieure à la hauteur des volumes principaux d'au moins 1 mètre à l'égout du toit.
- La hauteur maximale des constructions annexes* est limitée à 3,5 mètres.
- La hauteur des éoliennes est limitée à 10 mètres par rapport au terrain naturel.

Article UGV 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- **Clôtures**

Dispositions générales

Les clôtures participent pleinement à la qualité paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.

Les clôtures notamment en limite avec le domaine public doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction. Une attention particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au traitement des limites parcellaires des équipements publics construits par un maître d'ouvrage public.

Sont interdits :

- les plaques en béton, sauf en limite séparative, pour la réalisation d'un sous bassement d'une hauteur maximale de 0,5 mètre,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...),
- les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...),
- les clôtures en PVC,
- les haies de conifères (thuya, cyprès...) et de laurier (palme, sauge, du Portugal...).

Les portails et les portillons seront traités en harmonie avec la clôture.

Les talus, les haies bocagères situés en limites parcellaires seront conservés.

1- En limite avec le domaine public et assimilé, les clôtures devront être constituées d'une haie doublée ou non à l'intérieur de la parcelle d'un grillage. Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement*. Un recul pourra être toléré tout en respectant les règles précédemment édictées.

Nota:

Domaine public: toute emprise du domaine non cadastré

Assimilé: toute voie ou espace commun (dont espaces verts et chemins) y compris dans les lotissements

2- En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

3- En limite avec l'espace cultivé, les clôtures seront traitées sous forme de haie taillée ou à port libre, composées essentiellement d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage.

- **Adaptation des constructions au terrain naturel**

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

- Le blanc pur en revêtement de façade (hors menuiserie) est interdit.

Article UGV 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Article UGV 10 Espaces libres et plantations

Pour rappel, l'article 15 des Dispositions générales traite des « plantes invasives » et des « plantes allergisantes ».

1. Espaces verts – Plantations

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les limites de la zone devront être aménagées et plantées par des essences locales de type bocager, de manière à isoler la zone des éventuelles nuisances provenant de la route et des activités voisines.

2. Espaces libres

- Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers.

Article UGV 11 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur. Les constructions pour logements devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées (petites éoliennes...).

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Equipement et réseaux

Article UGV 12 Accès et voirie**1. Accès**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2. Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UGV 13 Desserte par les réseaux

Les déchets solides ou liquides de la production industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur. Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

1. Eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

2. Assainissement**2.1 Eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire. Il est interdit de rejeter à l'égout les eaux de pollutions ou d'acidité anormales. Il appartiendra à chaque industriel ou artisan de prendre toutes dispositions pour leur neutralisation.

2.2 Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU, en particulier pour la mise en œuvre de techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales.

4. Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

- L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés.

Article UGV 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UL

ZONE UL

Nota

La zone **UL** est une zone urbaine correspondant à des équipements de sport, de plein air, de loisirs et touristique.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UL 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sous condition
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous condition
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous condition
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Lieux de culte	Non
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Sous condition
	Centre de congrès et d'exposition	Non
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non

1. Tout type d'occupation ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone.

2. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
3. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UL 2.

Article UL 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations ou équipements à usage sportif, touristique et de loisirs.
2. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
3. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
4. Les constructions à usage de « *logement* » sous réserve cumulativement d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au projet d'équipement.
5. L'aménagement et la réfection des constructions existantes, ainsi que leurs annexes.
6. Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
7. Exploitations agricoles : maintien et développement des activités en cours.
8. Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle : maintien et développement des activités en cours.
9. Bureau : maintien et développement des activités en cours.
10. Le changement de destination des bâtiments existants en logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Article non réglementé.

Article UL 4 **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives****1. Règle générale**

La distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

2. Règles alternatives

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Article UL 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

Article UL 6 **Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

Article UL 7 **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des façades de constructions ne devra pas excéder **12 mètres**.

La hauteur des éoliennes est limitée à 10 mètres par rapport au terrain naturel.

Article UL 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords****1. Généralités**

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les constructions annexes* autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

2. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent pleinement à la qualité paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.

Les clôtures notamment en limite avec le domaine public doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction. Une attention particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial.

Les plantations existantes de qualité (arbres et arbustes) d'essences locales notamment seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus, les haies bocagères situés en limites parcellaires seront conservés.

Les dispositions de cet article s'appliquent sauf dispositions réglementaires contraires, et ne s'appliquent pas au traitement des limites parcellaires des équipements publics construits par un maître d'ouvrage public.

Sont interdits :

- les plaques en béton, sauf en limite séparative, pour la réalisation d'un sous bassement d'une hauteur maximale de 0,5 mètre,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...),
- les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...),
- les clôtures en PVC,
- les haies de conifères (thuya, cyprès...) et de laurier (palme, sauge, du Portugal...).

Les portails et les portillons seront traités en harmonie avec la clôture.

1. En limite avec le domaine public et assimilé

Les clôtures devront être constituées :

- d'un mur bahut n'excédant pas 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré et éventuellement doublée d'une haie, à l'intérieur de la parcelle,
- d'une clôture en bois composée de deux ou trois lisses (clôture de type équestre),
- d'une haie doublée ou non à l'intérieur de la parcelle d'un grillage.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement*. Un recul pourra être toléré tout en respectant les règles précédemment édictées.

En limite des espaces verts, des chemins, les limites parcellaires seront soulignées par une haie taillée ou libre, doublées ou non d'un grillage positionné à l'intérieur de la parcelle.

Nota:

Domaine public: toute emprise du domaine non cadastré

Assimilé: toute voie ou espace commun ouvert à l'usage du public (dont espaces verts et chemins) y compris dans les lotissements

2- **En limite séparative**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

3- **En limite avec l'espace cultivé**, les clôtures seront traitées sous forme de haie taillée ou à port libre, composées essentiellement d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage.

3. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs

4. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les

constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

5. Le blanc pur en revêtement de façade (hors menuiserie) est interdit.

Article UL 9 **Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public. Une place de stationnement comprend la place proprement dite pour le stationnement d'un véhicule léger et l'emprise nécessaire à son dégagement et la voie d'accès. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont fixées à 5 m x 2,5 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un bâtiment ou à l'extérieur. Une place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,3 m.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article UL 10 **Espaces libres et plantations**

Pour rappel, l'article 15 des Dispositions générales traite des « plantes invasives » et des « plantes allergisantes ».

1. Espaces verts – Plantations

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

2. Espaces libres

- Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers.
- Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (bassins tampons) celui-ci devra être paysager.

Article UL 11 **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur. Les constructions pour logements devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées (petites éoliennes...).

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Equipement et réseaux

Article UL 12 Accès et voirie**1. Accès**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire bénéficie une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2. Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UL 13 Desserte par les réseaux**1. Eau potable**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

2. Assainissement**2.1 Eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

2.2 Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.
- 3. **Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU, en particulier pour la mise en œuvre de techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales.
- 4. **Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**
 - L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques le permettent.
 - Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés.

Article UL 14 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UA

ZONE UA

Nota

La zone **UA** correspondant aux zones d'activités à vocation commerciales, artisanales, industrielles et de services.

Elle comprend :

- **le secteur UAa** pour les zones d'activités dont le Parc d'Activités de l'Orme,
- **le secteur UAv** lié à l'aéroport et à la zone d'activités aéroportuaire.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UA 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Non
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Sous conditions
	Commerce de gros	Sous conditions
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Sous conditions
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Lieux de culte	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions
	Entrepôt	Sous conditions
	Bureau	Sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Non
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sous conditions

Sont interdites les occupations du sol suivantes :

1. Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente.

2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
3. Les parcs d'attractions ouverts au public.
4. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
5. **Dans le secteur UA_v**, toutes les occupations du sol sauf celles prévues à l'article UA 2.

Article UA 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont soumises à des conditions particulières et notamment à une bonne intégration dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. **Pour le secteur UA_a**, les constructions à usage :
 - « *d'artisanat et de commerce de détail* », de « *restauration* », de « *commerce de gros* » sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher* par bâtiment ; au-delà de 300 m² de surface de plancher* par bâtiment, de nouvelles implantations commerciales sont également possibles dans la mesure où :
 - elles visent à développer le circuit court avec une revente majoritaire de produits fabriqués sur le site ou la zone d'activité économique,
 - la fréquentation commerciale générée par la nouvelle implantation ne perturbe pas l'organisation fonctionnelle du site ou de la zone d'activités,
 - de stationnements liés aux activités autorisées dans la zone,
 - techniques nécessaires à la gestion des activités autorisées dans la zone.
2. **Pour le secteur UA_v**, les installations, constructions, et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement de l'aéroport et aux activités aéroportuaires autorisés par l'article L. 121-4 du Code de l'urbanisme.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
4. Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Règle générale

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement* des voies.

2. Règles alternatives

Peuvent être implantés, dans la marge de reculement définie ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que poste transformateur, local d'accueil...

Article UA 4 **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Règle générale

La construction peut s'implanter sur la limite séparative, sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu. Si la construction ne s'implante pas en limite, la distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, un recul différent pourra être imposé si la future construction porte ombrage de manière significative à une pièce principale d'une construction voisine.

Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

2. Règles alternatives

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Article UA 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 3 mètres.

Article UA 6 **Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

Article UA 7 **Hauteur des constructions**

1. Secteur UAa

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5 % de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes...).

La hauteur des éoliennes est limitée à 10 mètres par rapport au terrain naturel.

2. Secteur UAv

La hauteur des constructions devra respecter les servitudes aéronautiques (cf. les dispositions générales du présent Règlement qui rappellent les articles du Code de l'urbanisme ; les annexes du Règlement qui citent l'article L. 112-10 du Code de l'urbanisme définissant les effets du plan d'exposition au bruit des aérodromes ; les Annexes du PLU montrant les servitudes d'utilité publique, et l'arrêté inter-préfectoral et la carte des zones de bruit).

Article UA 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. Aspect des bâtiments

- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre ; le blanc pur est interdit.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).
- La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires* doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment.
- Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces et les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien.

2. Clôtures

Dispositions générales

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures notamment en limite avec le domaine public doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction. Une attention particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au traitement des limites parcellaires des équipements publics construits par un maître d'ouvrage public.

Sont interdits :

- les plaques en béton, sauf en limite séparative, pour la réalisation d'un sous bassement d'une hauteur maximale de 0,5 mètre,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...),
- les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...),
- les clôtures en PVC,
- les haies de conifères (thuya, cyprès...) et de laurier (palme, sauge, du Portugal...).

Les portails et les portillons seront traités en harmonie avec la clôture.

Les talus, les haies bocagères situés en limites parcellaires seront conservés.

1- En limite avec le domaine public

Les clôtures seront composées d'un grillage ou d'une grille soudée. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie de type charmille taillée ou une haie libre composée (privilégier les essences locales).

La réalisation de maçonneries pour la pose de portails ou portillons d'entrée de lot est autorisée sous réserve que :

- sa hauteur maximale soit de 2 mètres,
- sa longueur maximale soit de 5 mètres de part et d'autre du portail ou du portillon,
- le matériau de construction soit en pierres, en béton ou en éléments agglomérés obligatoirement recouverts d'un enduit. La couleur de recouvrement devra avoir une tonalité discrète.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement*. Un recul pourra être toléré tout en respectant les règles précédemment édictées.

Nota:

Domaine public: toute emprise du domaine non cadastré

Assimilé: toute voie ou espace commun ouvert à l'usage du public (dont espaces verts et chemins) y compris dans les lotissement

- 2- **En limite séparative**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres. Elles seront traitées sous forme d'une haie, d'un grillage ou d'une grille soudée.
- 3- **En limite avec une zone UV, AU ou N**, les clôtures seront traitées uniquement sous forme végétale, haie taillée ou libre, composées d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage positionné à l'intérieur de la parcelle.

3. Stockages

Les stockages devront, sauf impossibilité technique justifiée, être dissimulés ou intégrés de manière à être le moins visible possible.

4. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

5. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Article UA 9 **Réalisation d'aires de stationnement**

Généralités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public. Une place de stationnement comprend la place proprement dite pour le stationnement d'un véhicule léger et l'emprise nécessaire à son dégagement et la voie d'accès. Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le mode de calcul retenu sera celui permettant le plus de stationnement. Le résultat du calcul devra être arrondi au supérieur.

Il est exigé au minimum :

1. **Constructions à usage de « bureau », « d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », ou de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »**

1 place de stationnement pour véhicule par tranche, même incomplète, de 40 m² de surface de plancher*.

De plus, **dans le secteur UAa, et pour les bureaux dans le secteur UAv, 1 emplacement pour deux-roues par tranche de 150 m² de surface de plancher*.**

2. Constructions à usage d'« artisanat et commerce de détail », « industrie », « entrepôt », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « commerce de gros »

1 place de stationnement pour véhicule par tranche, même incomplète, de 80 m² de surface de plancher* de la construction.

De plus, **dans le secteur UAa**, 1 emplacement pour deux-roues par tranche de 150 m² de surface de plancher*.

S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

3. Constructions à usage de « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique »

1 place de stationnement par chambre.

1 place de stationnement par tranche complète de 15 m² de surface de plancher* de salle de restaurant. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour la première tranche de 15 m² de surface de plancher créée.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* de construction.

4. Autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions ou d'établissements la plus directement assimilable.

Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de places de stationnement imposé par le présent Règlement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le pétitionnaire peut également être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Exception

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UA 10 Espaces libres et plantations

Pour rappel, l'article 15 des Dispositions générales traite des « plantes invasives » et des « plantes allergisantes ».

1. Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Les surfaces non construites seront plantées d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
2. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.
3. Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.
4. Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.
5. Il doit être aménagé des espaces verts d'au moins 20 % de la superficie totale de la parcelle ; ils pourront de préférence être aménagés dans les marges de recul en bordure de voie. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.
6. Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.
7. Les espaces libres, doivent être plantés et traités en espaces verts.
8. Les talus situés en limite séparative seront conservés.

Article UA 11 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur.

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Equipement et réseaux

Article UA 12 Accès et voirie**1. Accès**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2. Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA 13 **Desserte par les réseaux**

Les déchets solides ou liquides de la production industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur. Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

1. Alimentation en eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire. Il est interdit de rejeter à l'égout les eaux de pollutions ou d'acidité anormales. Il appartiendra à chaque industriel ou artisan de prendre toutes dispositions pour leur neutralisation.

2.2 Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU, en particulier pour la mise en œuvre de techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales.

4. Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

- L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés.

Article UA 14 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UV

ZONE UV

Nota

La zone **UV** correspond à l'emprise du domaine aéroportuaire réservée aux occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au bon fonctionnement du service public aéroportuaire.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UV 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont expressément visées à l'article UV 2.

Article UV 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Les installations, constructions, annexes et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement du service public aéroportuaire autorisé par l'article L. 121-4 du Code de l'urbanisme.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles UV 3 à UV 11

Ces articles ne sont pas réglementés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives de propriété, sont déterminées selon les besoins du service public aéroportuaire.

Section III - Equipement et réseaux

Articles UV 12 à UV 14

Ces articles ne sont pas réglementés.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UZ « ZAC DE L'AEROPORT »

ZONE UZ « ZAC DE L'AEROPORT »

Article 1 **Champ d'application**

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la Ville de Pleurtuit, couvert par la Zone d'Aménagement Concerté à usage principal d'habitation et d'équipement, d'activité commerciale, d'activités artisanales et de services, intitulée « ZAC de l'aéroport » créée par délibération du Conseil Municipal en date du 14 octobre 2004.

Article 2 **Objet et portée**

L'objet du présent règlement est de définir les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol dans les périmètres définis au plan.

Les dispositions prévues au présent règlement complètent celles du Plan Local d'Urbanisme, sans préjudice des autres législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

Le présent règlement est opposable aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé sans préjudice des prescriptions résultant des servitudes d'utilité publique.

Article 3 **Affectation et division de la zone**

La Zone d'Aménagement Concerté de l'aéroport est une zone affectée à de l'habitat individuel, individuel groupé ou superposé, collectifs bas (R+2+C), de l'équipement public, de l'activité commerciale et à des activités non nuisibles et compatibles avec la sécurité, la tranquillité, la salubrité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation (activités artisanales et de services).

La notion d'habitat s'entend au sens large et inclut l'ensemble des équipements liés et nécessaires à l'habitat et les interventions sur les espaces extérieurs.

Le territoire couvert par le plan est divisé :

- **en zone principale d'habitat UZA** dont les règles d'aménagement qui s'y rapportent sont indiquées au **sous-chapitre IX-a** du présent Règlement
 - 1.1.1.1 avec des secteurs **UZAi**, **UZAm** et **UZAm1**
- **en zone UZC** : zone à vocation d'activités, et de services de commerces et d'équipements dont les règles d'aménagement qui s'y rapportent sont indiquées au **sous-chapitre IX-b** du présent Règlement.

Sur l'ensemble des secteurs, des emplacements indicatifs sont réservés pour la réalisation des équipements publics (voirie primaire, secondaire ou tertiaire, cheminements piétons, espaces verts, bassins d'orages, espaces de jeux...) conformément aux dispositions des documents graphiques et annexes.

- **en zone naturelle UZN**

Les règles d'aménagement qui s'y rapportent sont indiquées également au **sous-chapitre IX-c** du présent Règlement.

Sur l'ensemble de la ZAC, le pourcentage d'espaces verts communs (compris noues et bassins tampons) sera au minimum de 10 %.

SOUS-CHAPITRE IX-a

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UZA

ZONE UZA

Nota

La zone **UZA** est destinée à accueillir des logements, des activités libérales, bureaux ou services et toute activité de type médical, paramédical, des équipements d'intérêt public compatibles avec les logements et des équipements publics d'infrastructure et de manière générale, compatible avec la tranquillité et la salubrité d'un quartier d'habitation.

Elle comprend les secteurs **UZAi**, **UZAm** et **UZAm1**.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Section I - Destination des constructions, usages des sols nature d'activité

Article UZA 1 Types d'occupation ou utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Oui
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Non
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui Sous conditions en UZAm1
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Lieux de culte	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Non
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non

De plus, sont interdits :

1. Les installations précaires.
2. Les installations classées soumises à autorisation.

3. Le stationnement de caravanes et de campings-car et les garages collectifs non liés aux habitations.
4. Les terrains de camping.
5. Le stationnement de poids lourds.

Article UZA 2 Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir au titre de l'article L. 421-3 et R. 421.27 du Code de l'urbanisme.

Types d'occupations et d'utilisations du sol soumises à conditions

1. Les logements de fonction directement liés aux « *hébergements* », « *artisanat et commerce de détail* », « *activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » et « *bureaux* »
2. **Secteur UZAm1** : les « *Équipements d'intérêt collectif et services publics* », compatibles avec les logements.
3. Certaines parties de parcelles privatives peuvent être admises dans les espaces naturels, sous réserve d'un aménagement paysager de qualité.

Dans ces espaces, seuls sont autorisés les travaux et constructions qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère du lieu.

Il est possible d'y intégrer partiellement des éléments de voirie, des accès, des chemins piéton, d'y implanter du mobilier urbain, des ouvrages destinés à recevoir des équipements techniques divers liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur électrique, etc.).

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZA 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des secteurs constructibles tels qu'ils sont définis sur le document graphique correspondant.

1. **« Logements » situés sur un terrain dont la superficie est inférieure à 350 m² ou de largeur de façade inférieure à 13 mètres ou sur un terrain dont la superficie est supérieure à 650 m²**

Leurs façades sur rue (pouvant comporter des décrochés dans la limite de 50 % des linéaires de façades) s'implanteront soit à l'alignement*, soit en retrait de 1 mètre minimum.

2. Pour les « logements » situés dans un autres cas

A l'exception des garages, 50 % des façades de constructions sur rue, devront être implantées dans une bande comprise entre 3,5 mètres et 6,5 mètres maximum à compter de l'alignement* de la voie.

Le reste de la façade qui ne s'implante pas dans la bande, peut s'implanter au-delà de 6,5 mètres.

Les garages devront être implantés en retrait minimum de 5 mètres, à compter de l'alignement* de la voie et en retrait maximum de 6,5 mètres.

Par rapport à la limite du terrain ne comportant pas l'accès à la parcelle : tout type de construction s'implantera en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres.

3. Implantation par rapport aux espaces verts publics et aux chemins piétons, pour tout type de construction

L'implantation se fait avec un minimum de 3 mètres.

Pour les « logements » sur des terrains inférieurs à 650 m²

Pour les parcelles avec deux limites séparatives* sur espaces verts publics et/ou sur chemins piétons, l'implantation sur une des limites séparatives* pourrait être en limite séparative*, l'implantation par rapport à l'autre limite séparative* se fera avec un minimum de 3 mètres.

Article UZA 4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**1. Les constructions nouvelles doivent être implantées** soit en limite séparative*, soit en retrait avec un minimum de 3 mètres.**2. Cas des constructions de faible importance**

Dans les secteurs constructibles de la zone **UZA** des constructions sans fondation et de faible importance (type abris-jardins, annexes) pourront être édifiées sur les limites séparatives* des parcelles.

Cas de limite séparative* avec un espace vert public ou avec un chemin piétons :

Afin de permettre la plantation d'une haie arbustive continue, ces constructions seront implantées en retrait d'au moins 0,75 mètre dans la continuité du grillage.

Cas de limite séparative* entre deux lots privés :

Ces constructions sans fondation et de faible importance seront implantées sur la limite séparative*.

Article UZA 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 mètres.

Article UZA 6 **Emprise au sol des constructions**

1. « Logements » situés sur un terrain dont la superficie est inférieure à 350 m² ou de largeur inférieure à 13 mètres ou sur un terrain dont la superficie est supérieure à 650 m²

L'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée à l'exception des constructions annexes*, sans fondation et de faible importance (type abris de jardin) pour lesquels l'emprise au sol* cumulée ou totale n'excédera pas 12 m².

2. Pour les « logements » situés dans un autres cas

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions (hors constructions annexes*) construites sur un même terrain ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Pour les constructions annexes*, sans fondation et de faible importance (type abris de jardin) exclusivement, leur emprise au sol* cumulée ou totale n'excédera pas 12 m².

Article UZA 7 **Hauteur des constructions**

Pour les servitudes radioélectriques de protection des installations de navigation et atterrissage contre les obstacles, se porter au document graphique concerné.

1. Définitions de la hauteur

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures. Celles-ci s'inscrivent à l'intérieur d'un volume défini par un plan à 45° à partir de la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit, à l'exception des pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Est considérée comme attique, le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 2 mètres des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Lorsqu'elle est autorisée, elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout.

L'implantation des constructions doit être adaptée au terrain.

- Cas de terrains plats : Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,3 mètre par rapport à la cote moyenne sur l'emprise de la construction,
- Cas de terrains en pente : Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,3 mètre, dans la partie la plus haute du terrain naturel avant travaux. Quant à la partie basse du terrain naturel, les dispositions de l'article UZA 7.3 s'appliquent.
- En outre, l'adaptation au terrain naturel doit permettre dans tous les cas, le raccordement aux réseaux d'assainissement.

2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder, dans tous les secteurs :

- Pour l'habitat collectif : les niveaux R+2+C, combles aménageables ou attique en retrait, avec un maximum de 10 mètres mesurés à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- Pour l'habitat individuel superposé (intermédiaire) : les niveaux R+1+C, combles aménageables ou attique en retrait, avec un maximum de 7 mètres mesurés à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- Pour l'habitat individuel et groupé : les niveaux R+1 ou R+attique ou R+C, (comble aménageable), avec un maximum de 6 mètres mesurés à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

(Cf. Schéma illustratif ci-après)

Il est permis :

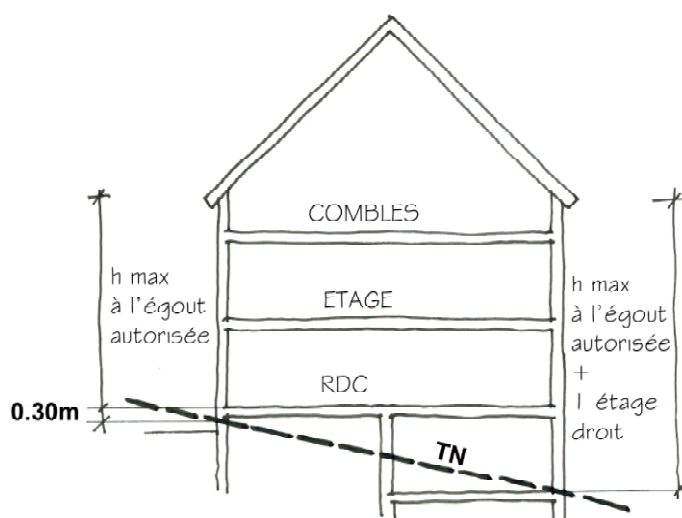
- d'une part, d'utiliser un plancher habitable qui s'inscrit dans le volume enveloppe pour aménager un duplex,
- d'autre part l'imposition d'une hauteur de façade de 7 mètres n'exclue pas la possibilité de retraits de façades générant directement une hauteur à l'égout supérieure, toujours inscrite dans le volume enveloppe.

3. Cas des constructions dans la pente

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes à l'égout. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

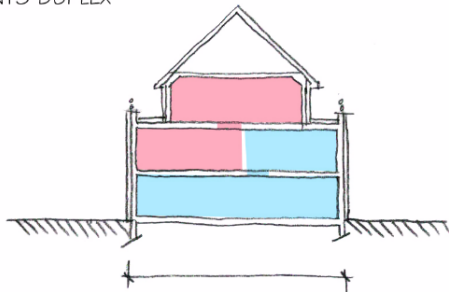
- 4. La hauteur des constructions annexes***, sans fondation et de faible importance ne doit pas excéder 3 mètres au point le plus haut.

Illustration des hauteurs maximales :

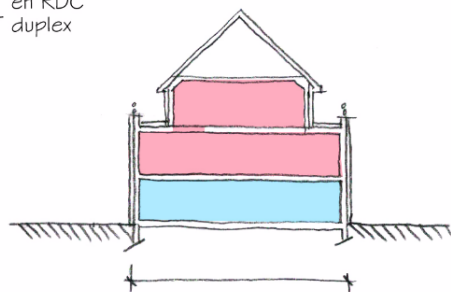


DIFFÉRENTES SUPERPOSITIONS DE 2 LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

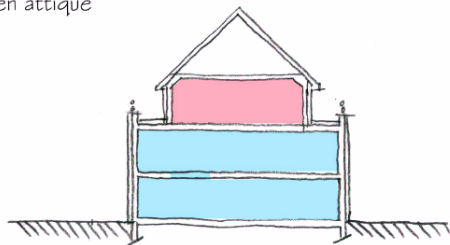
2 LOGEMENTS DUPLEX



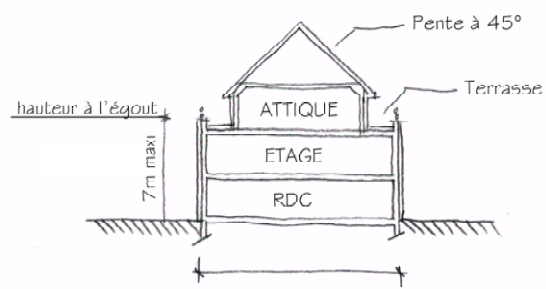
1 LOGEMENT en RDC
1 LOGEMENT duplex



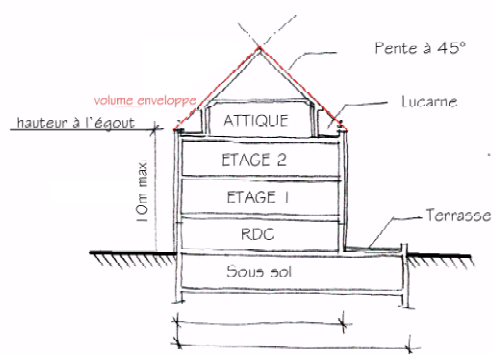
1 LOGEMENT duplex au RDC
1 LOGEMENT en attique



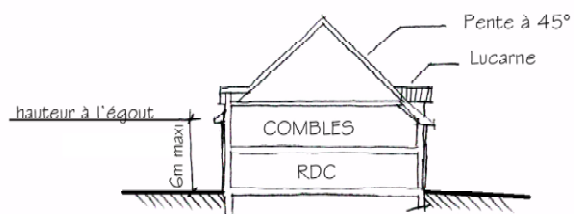
LOGEMENTS INTERMEDIAIRES - R+I+A
2 logements superposés



LOGEMENTS COLLECTIFS ou VILLA URBAINE - R+2+A ou C



MAISONS INDIVIDUELLES ou GROUPEES - R+C - R+I - R+A



Article UZA 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. Rappel

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme.

2. Sur l'ensemble de la zone

Se reporter au cahier des prescriptions architecturales et paysagères figurant en annexe X du présent Règlement.

La forme des constructions pourra encourager l'utilisation de l'énergie solaire et favoriser les économies d'énergie.

Les constructions doivent s'intégrer au site et pour cela présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie et les rythmes du paysage.

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...). Les entourages en pierre, uniquement autour des ouvertures et les chaînes d'angle, sont également interdits.

Les toitures devront être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue, de zinc naturel ou pré-patiné, de bac acier laqué. Les tuiles rouges ou autres matériaux de couverture de couleur rouge sont proscrits.

Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion n'excédant pas 50 % de l'emprise de la construction sauf les pour les logements situés sur un terrain dont la superficie est supérieure à 650 m² dans **le secteur UZAm1**. Dans ce secteur, les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion de 100 % de l'emprise de la construction.

3. Constructions annexes*

Ces constructions annexes* doivent être traitées avec soin afin de s'intégrer à la composition d'ensemble. Les abris de jardin seront réalisés en bardage bois.

Pour les bâtiments collectifs les locaux containers seront intégrés aux bâtiments.

4. Clôtures

Des haies composées d'arbustes variés marquent les clôtures.

Les espaces non clos situés sur le domaine privé devant garage seront traités avec qualité : les sols seront traités en harmonie avec les matériaux employés dans le traitement des espaces publics.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent elles seront constituées par :

4.1 Secteur UZAi

4.1.1 Clôtures donnant sur rue (façade d'accès)

- La clôture grillagée de 1 mètre de hauteur, sera située en alignement de la façade.
- La clôture végétale sera située en avant (côté rue) de la clôture grillagée et sera constituée de haies d'arbustes variés.

L'espace vert devant la construction restera non-clos, voir cahier des prescriptions architecturales et paysagères figurant en annexe X du présent Règlement.

4.1.2 Clôtures donnant sur rue (façade sans accès)

Clôture grillagée de 1 mètre de hauteur maximum sur potelet de même nature et doublée obligatoirement d'une haie plantée. Cette clôture sera implantée en arrière de la haie, à 0,75 mètre de la limite public/privé.

4.2 Secteurs UZAm et UZAm1

4.2.1 « Logements » situés sur un terrain dont la superficie est inférieure à 350 m² ou de largeur inférieure à 13 mètres ou sur un terrain dont la superficie est supérieure à 650 m² - Clôture donnant sur rue

Les clôtures grillagées sont interdites en périphérie des lots. Seules sont autorisées les clôtures grillagées basses (1 mètre de hauteur) afin de rendre les jardins privés plus intimes en pieds d'immeubles.

Dans le cas d'un jardin privatif en bordure de voie, la clôture grillagée de celui-ci, si elle existe sera placée en retrait de 0,75 mètre par rapport à la voie (la haie étant placée en limite de voie).

4.2.2 Pour les « logements » situés dans un autre cas - Clôtures donnant sur rue

Clôture grillagée de 1 mètre de hauteur maximum sur potelet de même nature et doublée obligatoirement d'une haie plantée. Cette clôture sera implantée en arrière de la haie, à 0,75 mètre de la limite public/privé.

4.3 Secteurs UZAm, UZAm1 et UZAi

4.3.1 Clôtures donnant sur le domaine public (espaces verts, chemins piétons...) :

La clôture grillagée de 1 mètre de hauteur maximum sera située en arrière de la limite, à 0,75 mètre de celle-ci et doublée obligatoirement par une haie variée de 1 mètre de hauteur maximum sauf pour les limites de parcelles situées en frange du bassin tampon implanté en parallèle de la rue de l'Aéroport. Pour ces limites de parcelles uniquement, la clôture grillagée de 1 mètre de hauteur maximum sera située à l'alignement*.

4.3.2 Clôtures en limites séparatives (exclusivement entre deux terrains privés) :

- La clôture grillagée si elle existe sera située sur la limite et n'excédera pas une hauteur de 1,5 mètre.
- La haie variée sera plantée en quinconce de part et d'autre de cette clôture.
- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise-vue d'une hauteur de 2 mètres pourra être réalisée côté jardin sur une distance limitée à 3 mètres, à partir de la façade. Elle pourra alors être composée de panneaux bois, ou être réalisée en maçonnerie enduite identique à la construction.

Dans le fond des lots donnant sur un espace vert public, les portillons sont possibles.

5. Extensions

Les extensions sont autorisées à condition de satisfaire l'ensemble des dispositions précédentes concernant leur aspect et leur implantation et de faire l'objet d'un projet d'ensemble.

6. Equipements collectifs ou d'intérêt général

Les constructeurs sont tenus de réserver dans leur projet les emplacements et les volumes nécessaires à l'édification des divers locaux d'intérêt général, tels que transformateur électrique,

répartiteur télécom, etc. La position de ces locaux éventuels sera indiquée au plan de masse ; ils devront s'intégrer parfaitement aux bâtiments projetés.

Article UZA 9 **Réalisation d'aires de stationnement**

1. Rappel

1 place de stationnement équivaut au minimum à une surface de 5 mètres (de profondeur) x 2,5 mètres (de largeur).

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

2. Sur l'ensemble de la zone

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé le nombre de places suivant aménagées sur la propriété :

2.1. « Logements » situés sur des terrains de plus de 650 m²

- **1** place de stationnement par logement de moins de 3 pièces
- **2** places de stationnement par logement de 3 pièces et plus.
- des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues, situées au RDC des constructions (1,5 m² par logement)

Les constructeurs rechercheront des solutions mixtes de stationnement :

- stationnements semi-enterrés, couverts, à l'air libre, intégrés au RDC des bâtiments éventuellement enterrés à condition que leur raccordement aux réseaux d'assainissement EP n'entraîne aucune modification de profondeur de ceux-ci.

Dans le cas de garages construits en annexe du bâtiment principal, des solutions architecturales de qualité seront recherchées.

2.2. « Logements » situés sur un terrain dont la superficie est inférieure à 350 m² ou de largeur inférieure à 13 mètres

2 places par logement dont 1 abritée.

2.3. Pour les « logements » situés dans un autre cas

3 places dont 1 abritée et 2 à l'air libre situées dans une enclave privée non close, de 5 mètres (de profondeur) x 6 mètres (de largeur).

2.4. Constructions à usage « d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « d'artisanat et commerce de détail »

1 place de stationnement supplémentaire par 40 m² de surface de plancher.

Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement aménagé pour les personnes handicapées selon les textes en vigueur.

3. Modalités de réalisation

Les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'extérieur du bâtiment sous réserve de les inclure dans un aménagement paysager et qu'elles restent à une cote de sol fixée au niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction. De manière générale, les caractéristiques du terrain naturel (pente) devront être respectées.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé

à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

Article UZA 10 **Espaces libres et plantations**

Pour rappel, l'article 15 des Dispositions générales traite des « plantes invasives » et des « plantes allergisantes ».

1. Végétation à conserver

Les arbres et boisements existants sont à conserver. Si néanmoins, la suppression de certains arbres s'avère indispensable, leur remplacement est effectué par une plantation de nature équivalente.

Les interventions éventuelles doivent se limiter à des actions de nettoyage ou d'aménagement modéré.

2. Projet de plantation

2.1 Opérations coordonnées d'habitat

Tous les projets d'utilisation du sol devront comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnements. Les arbres pourront être regroupés en tout ou partie.

En outre, des plantations d'alignement pourront être imposées afin de conserver une cohérence d'ensemble à l'échelle d'une rue ou d'un groupe d'habitations.

2.2 Autres affectations

Les surfaces libres de toute construction autres que les aires de stationnement sont plantées à raison de 1 arbre à haute tige pour 300 m² de terrain.

Pour les transformateurs et autres locaux techniques destinés à la gestion des réseaux, lorsqu'ils ne pourront être intégrés aux autres constructions, les espaces libres périphériques à la construction devront être végétalisés afin de s'intégrer à l'environnement paysager existant ou prévu à terme.

Article UZA 11 **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur. Les constructions pour logements devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées (petites éoliennes...).

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Equipement et réseaux

Article UZA 12 Accès et voirie**Pour tous les secteurs :****1. Accès**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès seront étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et le stationnement et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2. Desserte en voirie

La largeur d'emprise des voies devra être conforme à la destination et à l'usage de la voie.

Les voies tertiaires ne pourront être utilisées comme voie de transit, elles devront permettre une utilisation mixte piétons - riverains et véhicules de services publics.

L'aménagement des voies sera conçu de façon à permettre le libre accès aux réseaux publics des engins d'entretien ou de réparation.

Article UZA 13 Desserte par les réseaux**Dans tous les secteurs :**

Toutes les constructions seront raccordées aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement de façon gravitaire, d'électricité, de téléphone et de gaz.

Tous les réseaux (lignes de distribution de gaz, de fluides ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications) doivent être installés en souterrain.

Les locaux techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs télécom... devront dans la mesure du possible être intégrés aux constructions.

Ces divers réseaux de raccordement seront exécutés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur pour chacun d'eux. Les constructions devront respecter les servitudes d'installations de réseaux publics. Les réalisations seront conformes aux prescriptions techniques d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions ou les installations pourront intégrer des dispositions techniques retardant ou écrêtant le débit des eaux de ruissellement restituées au domaine public ou limitant le volume de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, usage des espaces verts, infiltration par puisard lorsque la nature du sous-sol le permet).

Les antennes individuelles seront obligatoirement posées dans les combles.

Les paraboles devront se faire aussi discrètes que possible et ne pas dépasser une circonférence de 0.8 mètre de diamètre. Elles devront être dissimulées de la vue du domaine public, elles pourront être implantées dans les jardins en retrait de rue. Dans ce cas, la hauteur du trépied et de la parabole ne dépassera pas 1,5 mètre par rapport au terrain naturel.

Les paraboles sur les façades des constructions seront interdites au-delà de 1,5 mètre de haut.

Article UZA 14 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

SOUS-CHAPITRE VIII-b

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UZC

ZONE UZC

Nota

La zone **UZC** correspond au secteur permettant d'accueillir principalement des activités commerciales et des locaux d'activités.

Elle comprend des secteurs spécifiques :

- le **secteur UZCa** correspond aux activités.
- le **secteur UZCc** correspond aux activités commerciales.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables.

L'ensemble de la zone est soumis au permis de démolir au titre de l'article L. 421-3 et R. 421.27 du Code de l'urbanisme. Les constructions antérieures au XX^{ème} siècle sont, a priori, d'intérêt patrimonial et doivent, à ce titre, être préservées, restaurées et mises en valeur.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UZC 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Non
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Sous conditions
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Lieux de culte	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions
	Entrepôt	Sous conditions
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sous conditions

1. Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

2. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
5. Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
7. Les dépôts de véhicules.
8. Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UZC 2.
9. **Dans le secteur UZCc**, la création ou l'extension d'une galerie marchande*.

Article UZC 2 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

De manière générale, la zone **UZC** admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes, dans tous les secteurs, sont admises sous conditions :

1. Les « *entrepôts* » liés à la vente sur place.
2. Les « *industries* » de moins de 1 000 m² de surface de plancher.
3. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration.
5. Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
6. **Dans le secteur UZCa**, l'« *artisanat et commerce de détail* », la « *restauration* », le « *commerce de gros* » sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher* par bâtiment ; au-delà de 300 m² de surface de plancher* par bâtiment, de nouvelles implantations commerciales sont également possibles dans la mesure où :
 - elles visent à développer le circuit court avec une revente majoritaire de produits fabriqués sur le site ou la zone d'activité économique,
 - la fréquentation commerciale générée par la nouvelle implantation ne perturbe pas l'organisation fonctionnelle du site ou de la zone d'activités,
7. **Dans le secteur UZCc**, la surface de plancher* de chaque bâtiment à usage d'« *artisanat et commerce de détail* », de « *restauration* », et de « *commerce de gros* », devra être compris entre 600 et 4 500 m².

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZC 3 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

1. Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles s'implanteront en retrait minimum de 5 mètres, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement* de la voie.

Pour tout type de constructions, la limite du terrain ne comportant pas l'accès sera considérée comme une limite séparative* pour laquelle l'article UZC 4 du règlement s'applique.

2. Autres voies et emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics...)

Les limites par rapport aux autres voies et emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives* pour lesquelles les dispositions de l'article UZC 4 s'appliquent.

3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, communication, gaz...) pourront être implantés à l'alignement* ou en retrait de 1 mètre minimum.

Article UZC 4 **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction peut s'implanter sur la limite séparative, sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un autre bâtiment.

Si la construction ne s'implante pas en limite, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

Article UZC 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 mètres.

Article UZC 6 **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol* cumulée des constructions devra respecter : 70 % maximum.

Article UZC 7 **Hauteur des constructions**

1. Hauteur maximale des façades de constructions principales, fixée par secteur

Hauteur maximale autorisée	12 m
----------------------------	------

2. Les constructions devront s'inscrire dans un volume déterminé par un plan à 45° à compter des hauteurs maximales fixées précédemment, à l'exception des pignons, cheminées, cages d'escaliers ou d'ascenseurs, lucarnes et toutes autres saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.
3. **Volumes secondaires* et constructions annexes***
La hauteur des volumes secondaires* devra être inférieure d'au moins 1 mètre par rapport à la hauteur des volumes principaux. La hauteur des constructions annexes* n'excédera pas 3,5 mètres au point le plus haut.
4. Lorsque la construction s'implantera dans un « espace interstitiel » (terrain nu situé entre deux parcelles bâties) ou constituera l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale à celle du bâtiment existant ou d'un des immeubles riverains pourra être autorisée ou imposée, dans la limite de plus ou moins 0,5 mètre.

Article UZC 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Pour l'ensemble des dispositions proposées ci-dessous, se reporter au cahier des prescriptions architecturales et paysagères figurant en annexe X du présent Règlement.

1. Aspect des bâtiments

- Simplicité des volumes, unité de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie et une bonne intégration dans le paysage.
- Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les façades des bâtiments, les matériaux seront constitués principalement de bardage métallique de teinte foncée visant à favoriser l'insertion des constructions dans la zone et leur intégration dans le paysage.
- La couleur des façades doit être homogène, l'utilisation de plus de trois couleurs, en plus du noir, du blanc et du gris, pourra être interdite en façade ainsi que pour les enseignes
- Toute construction, et notamment les constructions annexes*, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) est interdite.
- Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage industriels, en fonction de l'environnement. Les toitures à double pente ou à pente unique seront privilégiées. Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux de teinte foncée.

2. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures grillagées sur rue ou sur espace public, si elles existent seront placées en retrait de 0,75 mètre par rapport à la voie (la haie étant placée en limite de voie).

Les clôtures grillagées seront réalisées d'une hauteur de 2,5 mètres hors sol.

Elles seront constituées en limite sur rue ou sur espace public par des panneaux en treillis soudés, maille 200 x 50, coloris proche du RAL 6005

Elles seront constituées en limite séparative* (position à l'alignement*) par du grillage simple torsion, RAL 6005.

Les soubassements en béton sont interdits.

3. Stockage et aire de service

Les stockages devront, sauf impossibilité technique justifiée, être dissimulés ou intégrés de manière à être le moins visible possible.

L'intégration pourra se faire par l'implantation d'une palissade de bois de 2 mètres ou bien par tout type de haie d'essence locale variée.

4. Enseignes

Dans l'ensemble de la zone les enseignes seront intégrées aux façades des bâtiments, elles ne pourront dépasser en hauteur l'égout du toit.

5. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

6. Antennes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact. Elles devront être dissimulées de la vue du domaine public.

Article UZC 9 Réalisation d'aires de stationnement**Généralités**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 mètres de longueur et 2,3 mètres de largeur.

Il est exigé au minimum :

1. **Constructions à usage de « bureau », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ou « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »**
1 place par 40 m² de surface de plancher.
2. **Constructions à usage « artisanat et commerce de détail » et « commerce de gros »**
1 place / 25 m² surface de plancher avec au maximum une fois et demie la surface de plancher de la construction.
3. **« Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »**
 - 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher exclusivement créée.
4. **« Equipements sportifs », « salles d'art et de spectacle », « cinéma », « autres équipements recevant du public »**
 - Equipement de capacité d'accueil ≤ 1 500 personnes : 1 place par unité de 20 personnes accueillies.
 - Equipement de capacité d'accueil > 1 500 personnes :
 - 1 place par unité de 20 personnes accueillies pour les 1 500 premières personnes.
 - 1 place par unité de 100 personnes accueillies au-delà.

5. **Construction à usage « industriel », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »**

1 place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

Article UZC 10 Espaces libres et plantations

Pour rappel, l'article 15 des Dispositions générales traite des « plantes invasives » et des « plantes allergisantes ».

Se reporter au cahier des prescriptions architecturales et paysagères figurant en annexe X du présent Règlement.

Espaces verts – Plantations

Il sera planté 1 arbre tige pour 4 places de stationnement à répartir sur l'emprise de la parcelle.

Dans le secteur UZCc, 20% de l'unité foncière de chaque projet commercial doit être planté en arbres, arbustes, haies, fleurs... ; les surfaces correspondantes peuvent être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.

Article UZC 11 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur.

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Equipement et réseaux

Article UZC 12 Accès et voirie

1. Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire bénéficie une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2. Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article UZC 13 **Desserte par les réseaux**

1. Eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

2.2 Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) doivent être réalisés sur l'assiette de l'opération pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

3. Autres réseaux

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

Article UZC 14 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

SOUS-CHAPITRE VIII-c

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UZN

ZONE UZN

Nota

La zone **UZN** est réservée aux espaces verts naturels ou composés. Elle peut recevoir des petits équipements destinés aux activités de sport, de loisirs ou de repos et comprend un réseau de chemins.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UZN 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Non
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non
	Hébergement hôtelier et touristique	Non
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Oui
	Lieux de culte	Non
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non

Les occupations du sol suivantes sont interdites :

1. Les installations précaires.

2. Les installations classées.
3. Le stationnement isolé ou groupé de caravane et d'habitations mobiles.
4. Le stationnement de poids lourds en dehors des déménagements.
5. Les dépôts de déchets sauf pour les jardins familiaux où un dépôt général sera prévu et régulièrement évacués par le gestionnaire.

Article UZN 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir au titre de l'article L. 421-3 et R. 421.27 du Code de l'urbanisme.

Types d'occupations et d'utilisations du sol admises sous réserve d'une bonne intégration dans le site

1. Les espaces verts naturels.
2. Les activités de sports, de loisirs et de repos.
3. Les dispositifs de rétention d'eaux pluviales.
4. Les équipements publics liés aux réseaux (transformateur électrique...).
5. Les locaux techniques nécessaires à la gestion des aménagements.
6. Les aires de stationnement liées aux activités développées dans l'environnement immédiat.
7. Les éléments ponctuels de voirie, permettant par exemple le passage d'un secteur à l'autre.
8. Les chemins piétons.
9. Les clôtures.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZN 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Article non réglementé

Article UZN 4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article UZN 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

Article UZN 6 **Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

Article UZN 7 **Hauteur des constructions****1. Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant à l'égout de toiture en tout point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Dans l'ensemble de la zone

La hauteur maximale des constructions autorisées sur la zone ne doit pas excéder 3 mètres mesurée à l'égout du toit, sauf nécessité technique ou liée au caractère des installations ludiques telles que toboggan ou ouvrages techniques liés aux réseaux.

Article UZN 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le secteur **UZN** est, par définition, un site sensible et les constructions autorisées doivent s'y faire oublier ou bien apparaître comme un élément singulier du site.

Elles devront s'intégrer parfaitement à l'environnement par la variété et les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

Si les clôtures sont nécessaires, elles seront réalisées par du végétal dans lequel un grillage pourra être noyé.

Article UZN 9 **Réalisation d'aires de stationnement**

Seul le stationnement des deux-roues est autorisé.

Article UZN 10 **Espaces libres et plantations**

Pour rappel, l'article 15 des Dispositions générales traite des « plantes invasives » et des « plantes allergisantes ».

Végétation à conserver

Les arbres et boisements existants sont à conserver. Si néanmoins, la suppression de certains arbres s'avère indispensable, leur remplacement est effectué par une plantation de qualité (changement d'essence possible).

Les interventions éventuelles doivent se limiter à des actions de nettoyage ou d'aménagement modéré conformément au cahier des prescriptions architecturales et paysagères du dossier de ZAC figurant en annexe X du présent Règlement.

Article UZN 11 **Performances énergétiques et environnementales**

Article non réglementé.

Section III - Equipement et réseaux

Article UZN 12 **Accès et voirie**

Seuls sont autorisés les chemins piétons, ceux-ci pourront servir à la maintenance des équipements publics divers.

Article UZN 13 **Desserte par les réseaux**

Les équipements qui pourront être implantés dans la zone **UZN** devront être raccordés à l'ensemble des réseaux publics.

Article UZN 14 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UZT « ZAC DU TERTRE ESNAULT »

ZONE UZT « ZAC DU TERTRE ESNAULT »

Nota

La zone **UZT** vocation d'activités commerciales et de services correspond à la ZAC dite du Tertre Esnault.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UZT 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Non
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Sous conditions
	Commerce de gros	Sous conditions
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Lieux de culte	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non

Sont interdits :

1. Les installations classées dont les nuisances résiduelles sont importantes.

2. Les campings et les stationnements des caravanes.
3. Toute décharge et déchets industriels.
4. Les lignes aériennes de toute nature, à l'exception de celles existantes, les affouillements et les exhaussements du sol non rendus nécessaires par l'adaptation des bâtiments ou l'aménagement des espaces extérieurs conformément au projet de paysage exprimé par le schéma d'aménagement ou le volet paysager du permis de construire.
5. Sont aussi interdites toutes constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou à l'environnement.

Article UZT 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article UZT 1, peuvent être autorisés :

1. Les travaux d'amélioration et de mise aux normes sanitaires des constructions existantes.
2. Pour des motifs techniques et architecturaux sans application des articles qui rendraient l'opération impossible, l'agrandissement mesuré des constructions existantes, y compris leurs annexes*.
3. L'« *artisanat et commerce de détail* », la « *restauration* », le « *commerce de gros* », sous réserve que le bâti fasse un minimum de 1 000 m² de surface de plancher*, et que ces commerces ne créent pas ou n'agrandissent pas une galerie marchande*.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZT 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Le long des voies principales (déviation, RD 266, RD 168), dans les secteurs figurés au document graphique, les bâtiments seront implantés en recul par rapport à l'axe des voies d'au moins la distance indiquée sur ledit document (soit 75 mètres, 45 mètres ou 30 mètres).

Par rapport aux autres voies, les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies ou en retrait d'au moins 1 mètre à compter de celui-ci.

Article UZT 4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à ces limites séparatives d'au moins 3 mètres.

Article UZT 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions pourront être implantées sur une même propriété soit de façon contiguë soit moyennant une distance d'au moins 3 mètres.

Article UZT 6 **Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas imposé d'emprise au sol* maximale sur les parcelles.

Article UZT 7 **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée entre la plate-forme de nivellement et le point le plus haut de tout élément bâti.

La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres.

Article UZT 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords****1. Façade et volumes des constructions**

La volumétrie ainsi que l'aspect architectural des bâtiments devra être soignée, cohérente et homogène avec le projet d'aménagement.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- le bois
- les panneaux de résine
- les bardages métalliques soigneusement mis en œuvre
- la pierre, et notamment le granit
- les enduits blancs

70 % des surfaces développées des façades comptées vides pour pleins devront appartenir à la palette suivante :

- tons proches de ceux du granit (gris chauds et ocres moyens à sombres)
- tons de bois, sous forme de bois naturel ou bakéliné
- tons de métal : aluminium anodisé, bronze
- blanc

Les enseignes et logotypes seront intégrés aux façades et au projet architectural sans pouvoir faire saillie au-dessus de la ligne de ciel.

Les cuves sprinklers devront être intégrées dans le volume principal du bâtiment.

Le blanc pur en revêtement de façade (hors menuiserie) est interdit.

2. Les toitures

Les toitures en pente sont interdites sauf si elles participent d'un traitement architectural spécifique

3. Les clôtures

Les cours de service et de stockage devront être closes par des clôtures traitées dans la continuité des façades des bâtiments

Article UZT 9 Réalisation d'aires de stationnement

Chaque bâtiment devra justifier de l'aménagement d'aires assurant l'intégralité du stationnement nécessaire. Il sera prévu au moins **1** place de stationnement pour 30 m² de surface de vente.

Article UZT 10 Espaces libres et plantations

Pour rappel, l'article 15 des Dispositions générales traite des « plantes invasives » et des « plantes allergisantes ».

20% de l'unité foncière de chaque projet commercial doit être planté en arbres, arbustes, haies, fleurs... ; les surfaces correspondantes peuvent être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.

Article UZT 11 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur.

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Equipement et réseaux

Article UZT 12 Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction, aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule – notamment ceux du service public : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères etc. de faire demi-tour.

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 5 % sur 5 mètres à compter de l'alignement* ou de la

limite qui s'y substitue. En outre ces accès ne doivent pas présenter des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Pour des raisons de qualité urbanistique, de circulation automobile, et de fonctionnement hydraulique des noues, l'autorité compétente pourra imposer la localisation, les caractéristiques et l'aspect du dispositif d'accès à la parcelle depuis la voie publique. En particulier, le jumelage avec la parcelle voisine pourra être prescrit.

Article UZT 13 **Desserte par les réseaux**

Toutes les constructions devront être raccordées aux réseaux d'eau potable, d'électricité, et d'assainissement vanne et pluvial.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les prélèvements directs dans les nappes souterraines devront faire l'objet d'une autorisation des services compétents et elles ne pourront être admises que dans la mesure où des périmètres de protection ne réduiront pas la surface utile de la zone.

2. Assainissement pluvial

L'ensemble du projet est géré par les techniques alternatives des eaux pluviales qui prévoient une gestion superficielle des eaux avec une obligation de stockage le plus en amont possible. Ainsi, sauf accord de l'architecte conseil de l'opération sur une disposition contraire, chaque acquéreur d'une parcelle privée devra gérer les eaux pluviales sur sa parcelle pour toute précipitation jusqu'au niveau d'occurrence centennal. Seul un débit limité à 2 l/s/hectare sera autorisé sur les ouvrages du dispositif public.

L'acquéreur devra, préalablement au dépôt de permis de construire, établir un projet hydraulique qui montrera clairement les volumes de stockage affectés, les dispositions qu'il envisage de retenir pour respecter les objectifs, le point de rejet, l'ouvrage de limitation de débit qui découle de la surface de sa parcelle, le tout dans le strict respect du dossier loi sur l'eau.

Ce volet hydraulique devra être validé par l'hydraulicien ayant réalisé le dossier loi sur l'eau.

Point spécifique technique : gestion des cours camions

Dans les zones à forte manutention ou dans les zones d'attente et de stockage, les eaux pluviales devront pouvoir être confinées en cas de pollution accidentelle et/ou chronique. Dès lors, le projet hydraulique établi par le demandeur devra faire apparaître, pour ces zones spécifiques, la mise en place d'une vanne d'obturation et d'un séparateur à hydrocarbures pour contenir ces pollutions accidentelles.

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées seront évacuées par raccordement au réseau collectif d'assainissement « eaux usées ».

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié en fonction de la législation en vigueur.

Article UZT 14 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE XI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UZV « ZAC DE LA VILLE ES MENIERS »

ZONE UZV « ZAC DE LA VILLE ES MENIERS »

Nota

La zone **UZV** correspond à la zone d'activités à vocation commerciales de la Ville ès Ménières.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément au dossier de réalisation de la ZAC de « La Ville ès Ménières », ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UZV 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Non
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Sous conditions
	Commerce de gros	Sous conditions
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Lieux de culte	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Oui
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Non
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Oui

Sont interdits :

1. La création ou l'extension d'une galerie marchande*.

2. Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente.
3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article UZV 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis sous réserve d'une bonne adaptation dans le site :

1. L'« *artisanat et commerce de détail* », la « *restauration* », le « *commerce de gros* », sous réserve que chaque bâtiment ne dépasse pas 1 000 m² de surface de plancher*.
2. Les constructions techniques nécessaires à la gestion des activités.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
4. Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZV 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées à l'alignement* des voies ou en retrait d'au moins 1 mètre à compter de celui-ci.

Cependant peuvent être implantés, dans la marge de reculement définie ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que : poste transformateur, local d'accueil...

Article UZV 4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage

2. Règles alternatives

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Article UZV 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5 mètres.

Article UZV 6 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé car géré par le programme global des constructions du dossier de réalisation de la ZAC de « La Ville ès Méniers ».

Article UZV 7 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5 % de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes...).

Article UZV 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Aspect des bâtiments

- La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée pour les façades supérieures à 50 mètres de long par des ruptures de façade ou de toiture.
- Ces ruptures, traitées verticalement, se composent d'un changement de matériaux incluant les entrées et les enseignes. Elles doivent être traitées dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre ; le blanc pur est interdit.
- Les bardages verticaux sont interdits en façade principale.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

2. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être doublées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage (interdiction notamment des essences de type thuyas et lauriers palmes). La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

En cas de clôtures, elles doivent être implantées sur la limite séparative des lots. Par rapport aux limites donnant sur les voies, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements (implantation en retrait). Les haies vives pourront être discontinues si l'espace

vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

3. Stockages

Les stockages devront, sauf impossibilité technique justifiée, être dissimulés ou intégrés de manière à être le moins visible possible.

4. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

Article UZV 9 Réalisation d'aires de stationnement

Généralités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public. Une place de stationnement comprend la place proprement dite pour le stationnement d'un véhicule léger et l'emprise nécessaire à son dégagement et la voie d'accès. Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé au minimum :

Constructions à usage de « commerce et activité de service » (sauf « cinéma »)

1 place de stationnement pour véhicule par 17 m² de surface de plancher* de la construction.

S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de places de stationnement imposé par le présent Règlement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le pétitionnaire peut également être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Exception

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UZV 10 Espaces libres et plantations

Pour rappel, l'article 15 des Dispositions générales traite des « plantes invasives » et des « plantes allergisantes ».

1. Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
2. Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.
3. Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.
4. Il doit être aménagé des espaces verts d'au moins 20 % de la superficie totale de l'opération ; ils pourront de préférence être aménagés dans les marges de recul en bordure de voie.
5. Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.
6. Les espaces libres, doivent être plantés et traités en espaces verts.
7. Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
8. En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
9. Les talus situés en limite séparative seront conservés.

Article UZV 11 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur.

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Equipement et réseaux

Article UZV 12 Accès et voirie**1. Accès**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire bénéficie une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2. Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UZV 13 Desserte par les réseaux

Les déchets solides ou liquides de la production industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur. Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

1. Alimentation en eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

2. Assainissement**2.1 Eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire. Il est interdit de rejeter à l'égout les eaux de pollutions ou d'acidité anormales. Il appartiendra à chaque industriel ou artisan de prendre toutes dispositions pour leur neutralisation.

2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU, en particulier pour la mise en œuvre de techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales.**4. Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Article UZV 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES À URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 1AU

ZONE 1AU

Nota

La zone **1AU** est une zone où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone **1AU**, comprend les secteurs suivants :

3. le secteur **1AUEa** correspond aux secteurs dédiés principalement à de l'habitat dense,
4. le secteur **1AUEb** correspond aux secteurs dédiés principalement à de l'habitat,
5. le secteur **1AUZAm** correspond aux secteurs dédiés principalement à de l'habitat dans le cadre de la ZAC de l'aéroport,
6. le secteur **1AUL** correspond aux secteurs dédiés aux équipements de sport, de plein air, de loisirs, et de tourisme,
7. le secteur **1AUaA** correspond aux secteurs dédiés à de l'activité,
8. le secteur **1AUAv** correspond aux secteurs dédiés à de l'activité aéroportuaire.

Les constructions et les opérations admises doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans un rapport de compatibilité, ainsi que les présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

En outre, suivant le respect de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986, chaque opération devra être réalisée dans la continuité de l'agglomération ou des villages existants.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent Règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au Plan de zonage sont celles des zones urbaines affectées du même indice (exemples : 1AUc => UC ; 1AUe => UE...), sauf règles particulières prévues par le présent Règlement de la zone **1AU**.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Les occupations et installations du sol interdites sur la zone **U** correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Les constructions, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition, d'une part, qu'elles se réalisent dans le respect du règlement applicable à la zone et soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation propres à chaque zone, définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation », et à condition, d'autre part, que chacune des opérations envisagées ne remette pas en cause l'aménagement global de la zone.

Le secteur 1AUEa situé au Moulin de Richebois devra faire l'objet d'une opération unique couvrant l'ensemble du secteur 1AUEa.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles 1AU 3 à 1AU 11

Les règles applicables sont celles de la zone **U** correspondante.

Section III - Equipement et réseaux

Articles 1AU 12 à 1AU 14

Les règles applicables sont celles de la zone **U** correspondante.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 2AU

ZONE 2AU

Nota

La zone **2AU** est une zone où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

La zone **2AU**, comprend les secteurs suivants :

- 9. le secteur **2AU** correspond aux secteurs dédiés principalement à de l'habitat,
- 10. le secteur **2AUEe** correspond aux secteurs dédiés aux équipements,
- 11. le secteur **2AUA** correspond aux secteurs dédiés à de l'activité.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2AU 2.

Article 2AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins d'urbanisation, et notamment la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné :

1. Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
2. Les travaux d'aménagement et de réhabilitation, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexes* à une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages...). L'extension ou la construction annexe* ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles 2AU 3 à 2AU 11

Ces articles ne sont pas réglementés.

Section III - Equipement et réseaux

Article 2AU 12 à 2AU 14

Ces articles ne sont pas réglementés.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE A

ZONE A

Nota

La zone **A** est une zone de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone **A**, comprend les secteurs suivants :

- 12.**le secteur **Aa** correspond aux secteurs agricoles,
- 13.**le secteur **Ap** correspond aux secteurs agricoles où les espaces agricoles sont à protéger en raison de la qualité agronomique des sols,
 - Le secteur **Agv** est lié à l'aire de grand rassemblement pour les gens du voyage.
- 14.**le secteur **As** lié à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sous conditions
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Non
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Lieux de culte	Non
	Autres équipements recevant du public	Non, sauf sous conditions dans le secteur As
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Non
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non

Les occupations et utilisations du sol, de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article A 2, dont :

1. L'installation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolée ou non, quelle qu'en soit la durée, en dehors des parcs résidentiels de loisirs existants, des terrains de camping et des villages de vacances.
2. La création de terrain de camping.
3. La création d'aires naturelles de camping, à l'exception des aires naturelles de camping à la ferme autorisées en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole*.
4. Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, à l'exception :
 1. du caravanage à la ferme autorisé en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole*,
 2. dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
 3. en cas de travaux et uniquement pendant la durée des travaux.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et dans le respect des principes fixés par la loi "littoral", les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

1. **Dans les secteurs Aa et Ap, les constructions, restaurations, extensions (autres que les « logements ») et installations** liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
2. **Dans les secteurs Aa, et Ap, les constructions liées aux activités de diversification de l'activité agricole***, à l'exception des gîtes qui ne seront autorisés que dans le cas de changement de destination de bâtiments à caractère patrimonial*. Les activités de diversification doivent rester complémentaires à l'activité principale.
3. **Dans les secteurs Aa et Ap, le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles** (par rapport à la nature de l'activité agricole et de son importance), qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant. Il n'est admis qu'un logement de fonction par site d'exploitation. Cette construction devra être attenante à un des bâtiments de l'exploitation.
De plus, 1 logement de gardiennage complémentaire attenant à un bâtiment d'exploitation est également autorisé.
4. **Les constructions liées aux exploitations agricoles** devront respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport aux limites des zones **U** et **AU**.
5. **Dans le secteur Ap, les constructions liées aux exploitations agricoles** devront être réalisées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation existants.
6. **La restauration et l'aménagement des constructions** existantes à la date d'approbation du PLU et ne constituant pas une ruine*, sous réserve pour les bâtiments à caractère patrimonial* de la préservation du caractère architectural originel.
7. **Dans les secteurs Aa et Ap, le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial*** repérés au Plan de zonage du PLU existants à la date d'approbation du PLU en « logements » ou en « bureau » sous réserve cumulativement :
 - le cas échéant, de cessation de l'activité agricole sur site depuis au moins deux ans,
 - de préserver le caractère architectural originel du bâtiment,
 - que l'emprise au sol* du bâtiment soit supérieure à 50 m²,

- d'assurer une intégration paysagère,
- et de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF).

8. **Dans les secteurs Aa et Ap, l'extension mesurée des « logements »** existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elle se fasse :
- en harmonie avec la construction d'origine,
 - sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
 - que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
 - de plus pour les « logements » non liés à une activité agricole, le respect d'un recul minimal de 100 mètres par rapport aux bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
9. **Dans les secteurs Aa et Ap, la construction ou l'extension d'annexes* aux « logements »** existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
- de s'accoler au bâtiment principal
 - que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
 - que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
 - d'un abri de jardin maximum-par logement pour les maisons individuelles.
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
10. **Dans le secteur As** sont autorisés sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU liées aux aires d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.
11. **Dans le secteur Agv** l'aménagement des aires de grands rassemblements pour les gens du voyage.
12. Les **installations classées** nouvelles liées à l'activité agricole et les évolutions des installations classées agricoles existantes
13. **Modes particuliers d'occupation ou d'utilisation du sol**
- a. Les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ainsi que ceux liés et nécessaires à la gestion des eaux de ruissellements dans le cadre de l'application du schéma directeur des eaux pluviales.
 - b. Les chemins piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, et les objets de mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, ainsi que les postes d'observation de la faune.
- Les aires de stationnement publiques sous réserve de maintenir un sol perméable.

Article A 3

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions devront respecter l'implantation dominante et à défaut respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites publiques, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques qui s'y substitue.

Toutefois, l'implantation en limite pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Article A 4 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Règle générale

- c. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance-du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux toitures, saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.
- d. Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

2. Règle alternative

Les extensions des constructions qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Article A 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

Article A 6 **Emprise au sol**

Dans les secteurs Aa et Ap

- L'emprise au sol* de nouveaux logements liés aux exploitations agricoles n'excédera pas 100 m². De plus, le logement de gardiennage complémentaire ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol*.
 - Les extensions pour « *logement* » sont limitées à 50 % de l'emprise au sol* du bâtiment existant comptée à la date d'approbation du PLU, et sans que ces extensions ne puissent excéder 50 m² d'emprise au sol*.
- En cas de bâtiments séparés implantés sur la même unité foncière, cette règle s'applique indépendamment à chacun des bâtiments.
- L'ensemble des constructions annexes* pour « *logement* » ne devra pas dépasser 60 m² de surface de plancher*.

Dans le secteur As, l'augmentation de l'emprise au sol* comptée à partir de la date d'approbation du PLU des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser au global 150 m², ni pour chacune des extensions dépasser l'emprise au sol* de la construction d'origine comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

Article A 7 **Hauteur des constructions**

1. Bâtiments liés aux « logements »

- La hauteur du plancher du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,5 mètre par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,8 mètre pourra être admise.

- La hauteur maximale des façades, devra s'harmoniser avec les hauteurs à l'égout des « logements » avoisinants, à plus ou moins 0,5 mètre près. A défaut de hauteur référente des constructions voisines, la hauteur maximale des façades de constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres.
- 2. **Dans le secteur As**, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser R + 1 + comble ou attique* et la hauteur maximale des façades de construction ne devra pas excéder 6,5 mètres.
- 3. **Bâtiments techniques agricoles ou forestiers**
Les façades de bâtiments ne devront pas excéder 10 mètres. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.
Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.
- 4. La hauteur des éoliennes est limitée à 10 mètres par rapport au terrain naturel.

Article A 8

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Application de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme

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

2. Généralités

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

3. Bâtiments liés aux « logements »

4.1 Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

4.2 Ouverture et ouvrage en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

4.3 Matériaux apparents et couleurs

Matériaux

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... doivent être recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines ; le blanc pur est interdit.

Toitures

Le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix. Les toits terrasses sont autorisés. Dans ce cas, le matériau de couverture pourra avoir un autre aspect que l'ardoise, dès lors qu'il s'intègre bien dans le paysage et s'harmonise avec le reste des constructions voisines.

Façades et pignons

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

4. Bâtiments techniques agricoles ou forestiers

Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines. Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparent tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre.

4.1 Matériaux

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparent tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... doivent être recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines.

4.2 Toitures

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non enduit sont interdites.

4.3 Façades et pignons

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

5. Pour l'ensemble de la zone**2.1. Extension* de bâtiments existants et constructions annexes***

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

Les constructions annexes* réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

5.1 Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en « *logement* » d'un ancien siège d'exploitation agricole ou forestier lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

5.2 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

5.3 Antennes et pylônes

Les antennes y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

5.4 Clôtures non agricoles

Dispositions générales

Les clôtures participent pleinement à la qualité paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.

Les clôtures notamment en limite avec le domaine public doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction. Une attention particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au traitement des limites parcellaires des équipements publics construits par un maître d'ouvrage public.

Sont interdits :

- les poteaux en béton, et les plaques en béton, sauf en limite séparative, pour la réalisation d'un sous-bassement d'une hauteur maximale de 0,5 mètre,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...),
- les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...),
- les haies de conifères (thuya, cyprès...) et de laurier (palme, sauge, du Portugal...).

Les portails et les portillons seront traités en harmonie avec la clôture.

Les talus, les haies bocagères situés en limites parcellaires seront conservés, sauf besoin technique lié à l'activité agricole.

1- En limite avec le domaine public

Les clôtures devront être constituées :

- d'un mur bahut n'excédant pas 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré et éventuellement doublée d'une haie, à l'intérieur de la parcelle,
- d'une clôture en bois composée de deux ou trois lisses (clôture de type équestre),
- d'une haie doublée ou non à l'intérieur de la parcelle d'un grillage,

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement*. Un recul pourra être toléré tout en respectant les règles précédemment édictées.

En limite des espaces verts, des chemins, les limites parcellaires seront soulignées par une haie taillée ou libre, doublées ou non d'un grillage positionné à l'intérieur de la parcelle.

Nota:

Domaine public: toute emprise du domaine non cadastré

Assimilé: toute voie ou espace commun ouvert à l'usage du public (dont espaces verts et chemins) y compris dans les lotissement

- 2- **En limite séparative**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- 3- **En limite avec l'espace cultivé**, les clôtures seront traitées sous forme de haie taillée ou à port libre, composées essentiellement d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage.

Article A 9 **Réalisation d'aires de stationnement**

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

Article A 10 **Espaces libres et plantations**

Pour rappel, l'article 15 des Dispositions générales traite des « plantes invasives » et des « plantes allergisantes ».

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles devront être masquées par des écrans de verdure.

Article A 11 **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur. Les constructions pour logements devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées (petites éoliennes...).

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Equipement et réseaux

Article A 12 **Accès et voirie**

1. Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire bénéficie une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2. Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article A 13 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

2. Assainissement

a. Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.
- Si le réseau public existe, le raccordement est obligatoire.

b. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU, en particulier pour la mise en œuvre de techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales.

4. Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

- L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés.

Article A 14 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE N

ZONE N

Nota

La zone **N** regroupe les zones naturelles et forestières de la commune et comprend les secteurs suivants :

- Le secteur **Np** de protection des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages.
- Le secteur **Nplt** correspond aux Espaces Remarquables terrestres découlant de la Loi littoral.
- Le secteur **Nplm** correspond aux Espaces Remarquables maritimes découlant de la Loi littoral.
- Le secteur **Na** est lié aux exploitations agricoles présentes dans les « espaces proches du rivage » au sens de la loi Littoral.
- Le secteur **NL** est lié aux sports et aux loisirs,
- Le secteur **Ns** correspond aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Des zones **N** peuvent être situées dans les « **Espaces Proches du Rivage** », repérés au titre de la Loi littoral et figurant au Plan de zonage du PLU. S'y appliquent les articles L. 121-13 à 15 du Code de l'urbanisme qui sont rappelés dans les Dispositions Générales du présent Règlement.

De même, dans **la Bande littorale** de 100 mètres issue de la Loi littoral et figurant au Plan de zonage du PLU, s'appliquent les articles L. 121-16 à 20 du Code de l'urbanisme ; ces articles sont également rappelés dans les Dispositions Générales du présent Règlement.

Certaines parties de la zone **N** se trouvent dans les « Périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable du Bois Joli » figurant au Plan de zonage. Cette protection constitue une Servitude d'Utilité Publique AS 1 (servitude de protection des captages d'alimentation en eau potable) et à ce titre se superpose et s'impose aux règles du PLU. Un rappel figure en annexe du PLU.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non, sauf sous conditions dans le secteur Na
	Exploitation forestière	Sous conditions
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Non, sauf sous conditions dans le secteur Ns
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Non, sauf sous conditions dans le secteur Ns
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Lieux de culte	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Non
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N 2, dont :

7. L'installation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolée ou non, et quelle qu'en soit la durée, sauf dans le secteur **Na** pour les parcs résidentiels de loisirs existants, les terrains de camping et les villages de vacances.
8. La création de terrain de camping
9. La création d'aires naturelles de camping, à l'exception dans le secteur **Na** des aires naturelles de camping à la ferme autorisées en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole*.
10. La pratique du camping, sous quelque forme que ce soit, et qu'elle qu'en soit la durée, à l'exception dans le secteur **Na** des aires naturelles de camping à la ferme autorisées en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole*.
11. Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, à l'exception :
 4. du caravanage à la ferme autorisé en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole*,
 5. dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
 6. en cas de travaux et uniquement pendant la durée des travaux.
12. **Dans les secteurs Np et Nplt à l'intérieur des « Périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable du Bois Joli »** figurant au Plan de zonage s'applique la Servitude d'Utilité Publique (SUP) AS 1 (servitude de protection des captages d'alimentation en eau potable) pour préserver la qualité de l'eau potable. Les dispositions de la SUP sont rappelées dans l'**Annexe IX « Mesures de protection du captage de Bois Joli »** du présent Règlement.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

7. La création de plan d'eau (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).
8. L'installation de canalisations, de réservoirs ou de dépôts d'hydrocarbures, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli). Ne s'applique pas aux ouvrages de dimension individuelle, ni aux situations susceptibles d'améliorer la protection du captage (mise aux normes de bâtiments d'élevage), ni aux canalisations destinées à l'alimentation en eau potable.
9. Les rénovations et les changements d'affectation des bâtiments qui n'auront pas été autorisés par le préfet (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).
10. Les terrassements et remblaiements sauf autorisation des services de l'État (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).
11. Le comblement d'excavation sans précaution particulière à compléter (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).

Article N 2

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et dans le respect des principes fixés par la loi "littoral", les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

2. Dans les secteurs Na Np et NL

- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisés dans la zone.

- Les chemins piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, et les objets de mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, ainsi que les postes d'observation de la faune.
- Les aires de stationnement publiques sous réserve de maintenir un sol perméable.

3. Dans le secteur Np

3.1 Les constructions, restaurations, extensions (autres que les logements) et installations liées et nécessaires aux exploitations forestières.

3.2 Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations forestières (par rapport à la nature de l'activité forestière et de son importance), qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant. Il n'est admis qu'un logement de fonction par site d'exploitation. Cette construction devra être attenante à un des bâtiments de l'exploitation.

De plus, 1 logement de gardiennage complémentaire attenant à un bâtiment d'exploitation est également autorisé.

3.3 L'extension mesurée des « logements » existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elle se fasse :

- en harmonie avec la construction d'origine,
- sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- et que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine.

3.4 La construction ou l'extension d'annexes* aux « logements » existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- de s'accoler à la construction principale
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
- que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
- d'un abri de jardin maximum-par logement pour les maisons individuelles.
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

4. Dans le secteur Na

4.1 Les restaurations, extensions (autres que les logements) et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que les travaux de mise aux normes.

4.2 Les évolutions des installations classées agricoles existantes.

5. Dans les secteurs Np et Na

5.1 La restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne constituant pas une ruine*, sous réserve pour les bâtiments à caractère patrimonial* de la préservation du caractère architectural originel.

5.2 Le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial* repérés au Plan de zonage du PLU existants à la date d'approbation du PLU en « logements » ou en « bureau », sous réserve cumulativement :

- le cas échéant, de cessation de l'activité agricole sur site depuis au moins deux ans,
- de préserver le caractère architectural originel du bâtiment,
- que l'emprise au sol* du bâtiment soit supérieure à 50 m²,
- d'assurer une intégration paysagère,
- et de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

6. **Dans le secteur NL**, les aménagements liés aux sports et aux loisirs.

7. **Dans le secteur Ns**

7.1 Pour les secteurs **Ns** situés au Pontbriand et à Richebois sont autorisés sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU liées aux activités de « *restauration* » et « *d'hébergement hôtelier et touristique* » existantes ; ces extensions devront être réalisées sur la même unité foncière* que les bâtiments existants.

7.2 Pour le secteur **Ns** situé entre le Bourgneuf et l'aéroport de Dinard-Pleurtuit sont autorisés sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les installations, aménagements, adaptations, et mises aux normes liés aux installations classées au titre du code de l'environnement sous les rubriques 2517-2, 2710-2 et 2714-2.

8. **Dans les secteurs Nplm et Nplt**

Les secteurs **Nplm** et **Nplt** sont soumis aux articles L. 121-23 à 26 et R. 121-4 à 6 du Code de l'Urbanisme, au titre des Espaces Remarquables de la Loi littoral. Les dispositions sont rappelées ci-dessous.

Article R. 121-5

« Peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 1) *Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;*
- 2) *Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;*
- 3) *La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;*
- 4) *A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*
 - *Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme n'excèdent pas 50 m² ;*
 - *Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*

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

Les aménagements mentionnés aux 1, 2 et 4 ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

Toutefois, dans les secteurs remarquables **Nplm** et **Nplt** sont autorisés les travaux et ouvrages déclarés d'utilité publique présentant le moindre impact environnemental et nécessités par des impératifs techniques.

9. **Dans les secteurs Np et Nplt à l'intérieur des « Périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable du Bois Joli »** figurant au Plan de zonage s'applique la Servitude d'Utilité Publique (SUP) AS 1 (servitude de protection des captages d'alimentation en eau potable) pour préserver la qualité de l'eau potable. Les dispositions de la SUP sont rappelées dans l'**Annexe IX « Mesures de protection du captage de Bois Joli »** du présent Règlement.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions devront respecter l'implantation dominante et à défaut respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites publiques, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques qui s'y substitue.

Toutefois, l'implantation en limite pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Article N 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

- e. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux toitures, saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.
- f. Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

2. Règle alternative

Les extensions des constructions qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Article N 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

Article N 6 **Emprise au sol**

Dans le secteur Np

- L'emprise au sol* de nouveaux logements liés aux exploitations forestières n'excédera pas 100 m². De plus, le logement de gardiennage complémentaire ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol*.

Dans les secteurs Np et Na

- Les extensions pour « *logement* » sont limitées à 50 % de l'emprise au sol* du bâtiment existant comptée à la date d'approbation du PLU, et sans que ces extensions ne puissent excéder 50 m² d'emprise au sol*.
En cas de bâtiments séparés implantés sur la même unité foncière, cette règle s'applique indépendamment à chacun des bâtiments.
- L'ensemble des constructions annexes* pour « *logement* » ne devra pas dépasser 60 m² de surface de plancher*.

Dans le secteur Na, les extensions des bâtiments agricoles sont limitées à 50 % de l'emprise au sol* du bâtiment existant comptée à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Ns :

- Pour les secteurs **Ns** situés au Pontbriand et à Richebois l'augmentation de l'emprise au sol* comptée à partir de la date d'approbation du PLU des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser au global 150 m², ni pour chacune des extensions dépasser l'emprise au sol* de la construction d'origine comptée à partir de la date d'approbation du PLU.
- Pour le secteur **Ns** situé entre le Bourgneuf et l'aéroport de Dinard-Pleurtuit, il n'est pas autorisé la création d'emprise au sol*.

Article N 7 **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ou ouvrages ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Dans les secteurs Np et Na, pour les bâtiments liés aux « *logements* »

- La hauteur du plancher du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,5 mètre par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,8 mètre pourra être admise.
- La hauteur maximale des façades, devra s'harmoniser avec les hauteurs à l'égout des « *logement* » avoisinants, à plus ou moins 0,5 mètre près. A défaut de hauteur référente des constructions voisines, la hauteur maximale des façades de constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres.

2. **Dans les secteurs figurant dans les « Espaces proches du rivage »** au sens de la loi littoral et figurant au Plan de zonage du PLU, la hauteur des extensions est limitée à celle de la construction existante.
3. **Dans le secteur Na pour les bâtiments techniques agricoles**, la hauteur des extensions est limitée à celle de la construction existante.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.
4. **Dans le secteur Ns :**
 - Pour les secteurs Ns situés au Pontbriand et à Richebois la hauteur des constructions ne devra pas dépasser R + 1 + comble ou attique* et la hauteur maximale des façades de construction ne devra pas excéder 6,5 mètres.
 - Pour le secteur Ns situé entre le Bourgneuf et l'aéroport de Dinard-Pleurtuit la limitation de hauteur est sans objet.
5. La hauteur des éoliennes est limitée à 10 mètres par rapport au terrain naturel.

Article N 8

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

4. Application de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme

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

5. Généralités

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

6. Bâtiments liés aux « logements »

3.1 Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

3.2 Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

3.3 Matériaux apparents et couleurs

Matériaux

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... doivent être recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines ; le blanc pur est interdit.

Toitures

Le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix. Les toits terrasses sont autorisés. Dans ce cas, le matériau de couverture pourra avoir un autre aspect que l'ardoise, dès lors qu'il s'intègre bien dans le paysage et s'harmonise avec le reste des constructions voisines.

Façades et pignons

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

4. Extension* de bâtiments existants et constructions annexes*

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

Les constructions annexes* réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

5. Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en « *logement* » d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

6. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

7. Antennes et pylônes

Les antennes y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

8. Clôtures non agricoles

Dispositions générales

Les clôtures participent pleinement à la qualité paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.

Les clôtures notamment en limite avec le domaine public doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction. Une attention particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au traitement des limites parcellaires des équipements publics construits par un maître d'ouvrage public.

Sont interdits :

- les poteaux en béton, et les plaques en béton, sauf en limite séparative, pour la réalisation d'un sous bassement d'une hauteur maximale de 0,5 mètre,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...),
- les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...),
- les haies de conifères (thuya, cyprès...) et de laurier (palme, sauge, du Portugal...).

Les portails et les portillons seront traités en harmonie avec la clôture.

Les talus, les haies bocagères situés en limites parcellaires seront conservés, sauf besoin technique lié à l'activité agricole.

En limite avec le domaine public

Les clôtures devront être constituées :

- d'un mur bahut n'excédant pas 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré et éventuellement doublée d'une haie, à l'intérieur de la parcelle,
- d'une clôture en bois composée de deux ou trois lisses (clôture de type équestre),
- d'une haie doublée ou non à l'intérieur de la parcelle d'un grillage,

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement*. Un recul pourra être toléré tout en respectant les règles précédemment édictées.

En limite des espaces verts, des chemins, les limites parcellaires seront soulignées par une haie taillée ou libre, doublées ou non d'un grillage positionné à l'intérieur de la parcelle.

Nota:

Domaine public: toute emprise du domaine non cadastré

Assimilé: toute voie ou espace commun ouvert à l'usage du public (dont espaces verts et chemins) y compris dans les lotissement

En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite avec l'espace cultivé, les clôtures seront traitées sous forme de haie taillée ou à port libre, composées essentiellement d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage.

Article N 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

Article N 10 Espaces libres et plantations

Pour rappel, l'article 15 des Dispositions générales traite des « plantes invasives » et des « plantes allergisantes ».

Dans le secteur Na, la création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles ou forestiers devront être masquées par des écrans de verdure.

Dans les secteurs Np et Npl à l'intérieur des « Périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable du Bois Joli » figurant au Plan de zonage s'applique la Servitude d'Utilité Publique (SUP) AS 1 (servitude de protection des captages d'alimentation en eau potable) pour préserver la qualité de l'eau potable. Les dispositions de la SUP sont rappelées dans l'Annexe IX « Mesures de protection du captage de Bois Joli » du présent Règlement

Article N 11 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur. Les constructions pour logements devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées (petites éoliennes...).

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Equipement et réseaux

Article N 12 Accès et voirie

a) Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

b) Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article N 13 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

- Le branchement est obligatoire.

2. Assainissement

2.3 Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.
- Si le réseau public existe, le raccordement est obligatoire.

2.4 Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

3. **Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU, en particulier pour la mise en œuvre de techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales.

4. **Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

- L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés.

5. **Dans les secteurs Np et Nplt à l'intérieur des « Périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable du Bois Joli »** figurant au Plan de zonage s'applique la Servitude d'Utilité Publique (SUP) AS 1 (servitude de protection des captages d'alimentation en eau potable) pour préserver la qualité de l'eau potable. Les dispositions de la SUP sont rappelées dans l'**Annexe IX « Mesures de protection du captage de Bois Joli »** du présent Règlement.

Les règles suivantes s'appliquent :

- 12. Les dispositifs d'assainissement autonome sont mis en conformité avec la réglementation en vigueur. Pour les projets de toutes capacités, l'infiltration sur la parcelle, même partielle, devra être systématiquement privilégiée (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).
- 13. Toutes modifications des conditions de circulation hydraulique (création, recalibrage de fossé...) sont interdites (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).
- 14. Les stockages individuels d'hydrocarbures sont interdits sauf équipés de bac de rétention ou de cuves à double parois (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).

Article N 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE VI

ANNEXES

ANNEXE I

ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan de zonage du PLU.

Article EBC 1 **Dispositions générales**

A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du PLU, les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-5, et R. 113-1 à R. 113-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant, et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article EBC 2 **Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés**

1. Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

2. Article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme

« 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 1er 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. »

3. Article L. 113-3 du Code de l'Urbanisme

« Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir

aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité »

4. Article L. 113-4 du Code de l'Urbanisme

« L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat. »

5. Article L. 113-5 du Code de l'Urbanisme

« Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. »

ANNEXE II

EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES

Article ER 1

Les Emplacements Réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, figurent au Plan de zonage du PLU et sont répertoriés par un numéro de référence. La liste des Emplacements Réservés reportée en légende du Plan de zonage du PLU et rappelée pour information ci-après, donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes...) qui en a demandé l'inscription au PLU.

Article ER 2

Les Emplacements Réservés portés au Plan de zonage du PLU sont soumises aux dispositions des articles L. 151-41 et R. 151-34 du code de l'urbanisme.

1. La construction y est interdite.
2. Le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.

Liste des Emplacements Réservés

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)	LARGEUR (en m)
1	Liaison douce	Commune	387	
2	Liaison douce	Commune	88	
3	Création d'un trottoir et stationnement	Commune	276	
4	Création d'un trottoir et stationnement	Commune	366	
5	Aménagement voirie	Commune		3
6	Aménagement voirie	Commune		3
7	Création d'équipement de gestion des eaux potables	Syndicat des eaux	1 200	
8	Redressement voirie	Commune	348	
9	Redressement voirie	Commune	3 240	
10	Liaison douce et espace paysager	Commune	3 350	
11	Liaison douce	Commune		3
12	Liaison douce	Commune	1 434	
13	Accès au complexe sportif	Commune	194	
14	Liaison douce	Commune		3
15	Aménagement espace public	Commune	796	
16	Aménagement voirie	Commune	93	
17	Aménagement voirie	Commune	35	
18	Liaison douce	Commune		3
19	Liaison douce	Commune	103	
20	Aménagement de carrefour et voirie	Commune	165	
21	Aménagement de carrefour	Département	3 185	
22	Liaison douce	Commune		3
23	Aménagement de carrefour	Commune	13	
24	Liaison douce	Commune		3
25	Liaison douce	Communauté de Communes Côte d'Émeraude		3
26	Création de voie	Commune	2 180	
27	Liaison douce	Commune		3
28	Liaison douce	Communauté de Communes Côte d'Émeraude		3
29	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	92	

ANNEXE III

ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE A PROTEGER

ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE A PROTEGER

Article L. 151-19 du code de l'urbanisme

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

ANNEXE IV

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

Article L. 151-13 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

ANNEXE V

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur la commune de Pleurtuit relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, partie réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le Code du Patrimoine (art. R. 523-1 à R. 523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L. 311-1 et R. 315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

Egalement en application dudit décret et de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les autorités compétentes ont la possibilité de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Code du patrimoine, Livre V – Archéologie, notamment ses titres II et III

Article R. 523-1 du Code du patrimoine

« les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Article R. 523-4 du Code du patrimoine

Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du Code du Patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à l'instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 du Code du Patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectare.

Article R. 523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme)

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Article L. 522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologiques nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ».

Article L. 522-4 du Code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

Article L. 531-14 du Code du patrimoine

« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.

Code de l'urbanisme**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. »

Code de l'environnement**Article R. 122-1 du Code de l'environnement**

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre de Code du patrimoine, article R. 523-4, alinéa 5. »

Code pénal**Article 322-3-1, 2° du Code pénal**

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

ANNEXE VI

LOI LITTORAL

LOI LITTORAL

La Commune de Pleurtuit est soumise à la Loi littoral. A ce titre, les articles L. 121-1 et suivants et R. 121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Chapitre Ier : Aménagement et protection du littoral

Section 1 : Dispositions générales

Sous-section 1 : Champ d'application

Paragraphe 1 : Règles générales

Article L. 121-1

Les dispositions du présent chapitre déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres :

- 1° Dans les communes littorales définies à l'article L. 321-2 du code de l'environnement ;*
- 2° Dans les communes qui participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux, lorsqu'elles en font la demande auprès de l'autorité administrative compétente de l'Etat. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après avis du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.*

Article L. 121-2

Dans les espaces proches du rivage des communes riveraines de la mer et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, les dispositions prévues aux articles L. 122-5 à L. 122-10, L. 122-12 et L. 122-13 ainsi que les dispositions relatives aux unités touristiques nouvelles prévues à la sous-section 4 de la section 1 du chapitre II du présent titre ne sont pas applicables.

Article L. 121-3

Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement.

Paragraphe 2 : Règles particulières à certains ouvrages et routes**Article L. 121-4**

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodrômes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Article L. 121-5

A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions du présent chapitre.

Article L. 121-6

Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des premier, deuxième et troisième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Sous-section 2 : Régime d'urbanisation**Article L. 121-7**

Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.

Paragraphe 1 : Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal**Article L. 121-8**

L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Article L. 121-9

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.

Article L. 121-10

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

Article L. 121-11

Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Article L. 121-12

Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre.

Paragraphe 2 : Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage**Article L. 121-13**

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.

Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, l'autorisation prévue à l'article L. 122-19 vaut accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article.

Article L. 121-14

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L. 121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation.

Article L. 121-15

Les dispositions de l'article L. 121-13 s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Elles ne s'appliquent pas aux rives des étiers et des rus, en amont d'une limite située à l'embouchure et fixée par l'autorité administrative compétente de l'Etat dans des conditions définies par un décret en Conseil d'Etat.

Paragraphe 3 : Urbanisation interdite dans la bande littorale

Article L. 121-16

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

Article L. 121-17

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

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

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

Article L. 121-18

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale.

Article L. 121-19

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

Article L. 121-20

Les dispositions des articles L. 121-16 à L. 121-19 s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Elles ne s'appliquent pas aux rives des étiers et des rus, en amont d'une limite située à l'embouchure et fixée par l'autorité administrative compétente de l'Etat dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Sous-section 3 : Dispositions spécifiques aux documents d'urbanisme des communes littorales**Paragraphe 1 : Détermination des capacités d'accueil****Article L. 121-21**

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- 1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;*
- 2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;*
- 3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.*

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Paragraphe 2 : Préservation des coupures d'urbanisation**Article L. 121-22**

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Sous-section 4 : Préservation de certains espaces et milieux**Paragraphe 1 : Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques****Article L. 121-23**

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Article L. 121-24

Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.

Article L. 121-25

Dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie.

Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation

ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

Article L. 121-26

La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Paragraphe 2 : Classement des parcs et ensembles boisés

Article L. 121-27

Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

...

Chapitre Ier : Aménagement et protection du littoral

Section 1 : Dispositions générales

Article R. 121-1

L'autorisation prévue à l'article L. 121-5 est délivrée conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement.

Article R. 121-2

L'accord prévu à l'article L. 121-13 est donné par le préfet de département.

Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande.

Les communes limitrophes peuvent également faire connaître leur avis dans le délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord.

Article R. 121-3

Les estuaires les plus importants au sens des articles L. 121-15 et L. 121-20 sont les estuaires de la Seine, de la Loire et de la Gironde.

Sous-section 3 : Préservation de certains espaces et milieux**Paragraphe 1 : Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques****Article R. 121-4**

En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- 1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;*
- 2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;*
- 3° Les îlots inhabités ;*
- 4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;*
- 5 Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;*
- 6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/ CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;*
- 7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ;*
- 8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.*

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

Article R. 121-5

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

- 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;*
- 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans*

qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

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

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

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

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

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

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

Article R. 121-6

Les aménagements légers mentionnés à l'article R. 121-5 qui ne sont pas soumis à enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement font l'objet d'une mise à disposition du public organisée par un arrêté de l'autorité compétente pour statuer sur la demande d'autorisation du projet.

Cet arrêté est affiché dans la ou les mairies des communes intéressées et, le cas échéant, au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, ainsi que sur le lieu où est projetée l'implantation de l'aménagement, dans des conditions qui garantissent le respect du site ou du paysage concerné.

...

ANNEXE VII

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

La commune de Pleurtuit est couverte par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome de Dinard-Pleurtuit-Saint-Malo rendu disponible par arrêté interpréfectoral du 22 octobre 2010 et figurant en annexe du PLU.

Au voisinage des aérodromes les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs sont fixés par les articles L. 112-3 à L. 112-15 du code de l'urbanisme, et en particulier l'article L. 112-10 rappelé ci-dessous. Ces dispositions s'imposent au PLU en terme de compatibilité. Elles sont également directement opposables aux tiers.

Paragraphe 2 : Effets du plan d'exposition au bruit des aérodromes

Article L. 112-10

« Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

A cet effet :

- 1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :
 - a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
 - b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
 - c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;
- 2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- 3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;
- 4° Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 ;

5° *Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »*

ANNEXE VIII

LISTE DES PLANTES INVASIVES

LISTE DES PLANTES VASCULAIRES INVASIVES DE BRETAGNE

Cette liste établie par le conservatoire botanique national de Brest a été approuvée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) de Bretagne le 7 juin 2011.

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :

- a) *Egeria densa* Planch.
- b) *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven
- c) *Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Hara
- d) *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

- e) *Baccharis halimifolia* L.
- f) *Bidens frondosa* L.
- g) *Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*
- h) *Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
- i) *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne
- j) *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss
- k) *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.
- l) *Prunus laurocerasus* L.
- m) *Reynoutria japonica* Houtt.
- n) *Reynoutria sachalinensis* / x *bohemica*
- o) *Rhododendron ponticum* L.
- p) *Senecio cineraria* DC8.
- q) *Spartina alterniflora* Loisel.

Espèces émergentes (IAle) :

- r) *Allium triquetrum* L.
- s) *Impatiens glandulifera* Royle
- t) *Paspalum distichum* L.

Espèces invasives potentielles :

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :

- u) *Cuscuta australis* R. Br.

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

- v) *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle
- w) *Buddleja davidii* Franch.
- x) *Robinia pseudoacacia* L.

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

- y) *Ambrosia artemisiifolia* L.

Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :

- z) *Cotoneaster horizontalis* Decne.
- aa) *Cotoneaster simonsii* Baker
- bb) *Hydrocotyle ranunculoides* L.f.
- cc) *Lindernia dubia* (L.) Pennell

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

- dd) *Anthemis maritima* L.
- ee) *Azolla filiculoides* Lam.
- ff) *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.
- gg) *Cotula coronopifolia* L.
- hh) *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John
- ii) *Impatiens balfouri* Hook.f.
- jj) *Impatiens parviflora* DC.
- kk) *Laurus nobilis* L.
- ll) *Lemna minuta* Kunth
- mm) *Lemna turionifera* Landolt
- nn) *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl
- oo) *Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*
- pp) *Senecio inaequidens* DC.

Espèces à surveiller :

Plante exogène causant des problèmes à la santé humaine, connue comme invasive sous des climats proches, mais n'ayant pas encore montré dans la région de caractère invasif (AS1) :

- qq) *Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (AS2) :

- rr) *Bromus willdenowii* Kunth
- ss) *Conyza floribunda* Kunth

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :

- tt) *Acer negundo* L.
- uu) *Amaranthus albus* L.
- vv) *Amaranthus deflexus* L.
- ww) *Amaranthus hybridus* L.

- xx) *Amaranthus retroflexus* L.
- yy) *Artemisia verlotiorum* Lamotte
- zz) *Aster lanceolatus* Willd.
- aaa) *Aster novi-belgii* L.
- bbb) *Aster squamatus* (Spreng.) Hieron.
- ccc) *Aster x salignus* Willd.
- ddd) *Berteroa incana* (L.) DC.
- eee) *Bidens connata* Muhl. ex Willd.
- fff) *Chenopodium ambrosioides* L.
- ggg) *Conyza bonariensis* (L.) Cronquist
- hhh) *Coronopus didymus* (L.) Sm.
- iii) *Crepis sancta* (L.) Bornm.
- jjj) *Cyperus eragrostis* Lam.
- kkk) *Cyperus esculentus* L.
- lll) *Datura stramonium* L. subsp. *stramonium*
- mmm) *Eichhornia crassipes* (Mart.) Solms
- nnn) *Elaeagnus angustifolia* L.
- ooo) *Eragrostis pectinacea* (Michx.) Nees
- ppp) *Erigeron annuus* (L.) Desf.
- qqq) *Galega officinalis* L.
- rrr) *Lycium barbarum* L.
- sss) *Mahonia aquifolium* (Pursh) Nutt.
- ttt) *Matricaria discoidea* DC.
- uuu) *Miscanthus sinensis* Andersson
- vvv) *Oenothera biennis* L.
- www) *Oenothera erythrosepala* Borbás
- xxx) *Paspalum dilatatum* Poir.
- yyy) *Phytolacca americana* L.
- zzz) *Pistia stratiotes* L.
- aaaa) *Rhus typhina* L.
- bbbb) *Rosa rugosa* Thunb.
- cccc) *Solidago canadensis* L.
- dddd) *Solidago gigantea* Aiton
- eeee) *Sorghum halepense* (L.) Pers.
- ffff) *Sporobolus indicus* (L.) R.Br.
- gggg) *Symphoricarpos albus* (L.) S.F.Blake
- hhhh) *Tetragonia tetragonoides* (Pall.) Kuntze

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6) :

- iiii) *Berberis darwinii* Hook.
- jjjj) *Conyza canadensis* (L.) Cronquist
- kkkk) *Conyza sumatrensis* (Retz.) E.Walker
- llll) *Crocosmia x crocosmiiflora* (Lemoine) N.E.Br.
- mmmm) *Epilobium adenocaulon* Hausskn.
- nnnn) *Galinsoga parviflora* Cav.
- oooo) *Galinsoga quadriradiata* Ruiz & Pav.
- pppp) *Lathyrus latifolius* L.
- qqqq) *Leycesteria formosa* Wall.
- rrrr) *Lonicera japonica* Thunb. ex Murray
- ssss) *Panicum dichotomiflorum* Michx.
- tttt) *Parthenocissus quinquefolia* (L.) Planch.
- uuuu) *Setaria faberi* F.Herm.
- vvvv) *Symphytum bulbosum* K.F.Schimp.

Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :

www)	<i>Elodea canadensis Michx.</i>
xxx)	<i>Juncus tenuis Willd.</i>

ANNEXE IX

MESURES DE PROTECTION DU CAPTAGE DE BOIS JOLI

MESURES DE PROTECTION DU CAPTAGE DE BOIS JOLI

Certaines parties de la zone **N** se trouvent dans les « Périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable du Bois Joli » figurant au Plan de zonage. Cette protection constitue une Servitude d'Utilité Publique (SUP) AS 1. Cette SUP se superpose et s'impose aux règles du PLU.

Pour rappel, il ressort de la SUP et de l'arrêté inter-préfectoral du 24 janvier 2012 les dispositions suivantes :

Article 1 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Dans les secteurs Np et Nplt à l'intérieur des « Périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable du Bois Joli » figurant au Plan de zonage :

15. *« L'épandage de tous les effluents extérieurs au milieu agricole (ex : boues de station d'épuration, effluents des entreprises industrielles) (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
16. *Les épandages des déjections avicoles (fientes) à l'exception de fumiers de volailles et de dérogation pour l'utilisation de matériel d'épandage adapté pour un meilleur dosage (table d'épandage par exemple).*
17. *L'utilisation du diuron et des produits phytosanitaires du groupe 3 CORPEP. L'usage des autres produits phytosanitaires en dehors des pratiques interdites, s'effectuera selon les recommandations du CORPEP en vigueur (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
18. *Les sols nus en hiver (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
19. *La création de plan d'eau (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
20. *Les dépôts d'ordures ménagères et tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux par infiltration ou ruissellement (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
21. *L'utilisation des produits phytosanitaires pour les usages non agricoles (désherbage de voies de communication, accotements, chemins, parkings, fossés etc.) et à proximité des ruisseaux. L'utilisation de produits phytosanitaires est interdite à proximité des cours d'eau, des fossés et tout autre point d'eau (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
22. *L'usage des produits phytosanitaires pour l'entretien des sols des espaces boisés (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
23. *La manipulation de produits phytosanitaires (remplissage ou vidange de cuve, réalisation de mélanges, nettoyage de matériel, ...) en dehors des sites prévus à cet effet.*
24. *L'installation de canalisations, de réservoirs ou de dépôts d'hydrocarbures, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois*

Joli). Ne s'applique pas aux ouvrages de dimension individuelle, ni aux situations susceptibles d'améliorer la protection du captage (mise aux normes de bâtiments d'élevage), ni aux canalisations destinées à l'alimentation en eau potable.

- 25. La création de cimetière, de camping, d'aires de loisirs (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli) (remplacer l'article sur la création de camping ou aires naturelle de camping).*
- 26. Les rénovations et les changements d'affectation des bâtiments qui n'auront pas été autorisés par le préfet (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
- 27. Les terrassements et remblaiements sauf autorisation des services de l'État (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
- 28. Le comblement d'excavation sans précaution particulière à compléter (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
- 29. L'utilisation des produits phytosanitaires (dans le périmètre de protection immédiat de la retenue de Bois Joli).*
- 30. L'aspersion des produits phytosanitaires par voie aéroportée (dans le périmètre de protection immédiat de la retenue de Bois Joli).*
- 31. Les apports de fertilisants minéraux et organiques sauf si adaptés aux besoins des cultures et compatibles avec les caractéristiques des sols. Les modalités de fertilisation (quantité, date d'épandage...) seront limitées conformément aux obligations fixées par les arrêtés préfectoraux pris dans le cadre de l'application de la directive nitrates.*
- 32. Les apports azotés (minéraux et organiques) seront limités à 210N/ha/an (dans les périmètres de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
- 33. Le pâturage sauf sous couvert de non dégradation du couvert végétal (dans les périmètres de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli). Dans le cas d'un affouragement permanent durant la période climatique défavorable, un chargement moyen et instantané respectivement de 1,4 UGB/ha et 1,8 UGB/ha au maximum devra être respecté. Un cahier de pâturage sera tenu par les agriculteurs. Afin de maintenir au mieux le couvert végétal, les agriculteurs sont tenus d'installer les râteliers dans la zone ensoleillée, portante et de les déplacer si la zone d'affouragement présente une forte dégradation. »*

Dans le secteur Np à l'intérieur des « Périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable du Bois Joli » figurant au Plan de zonage :

- 34. « La suppression des talus et des haies ainsi que le déboisement, l'exploitation du bois étant possible (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
- 35. Toutes nouvelles constructions à l'exception des rénovations et des constructions réalisées pour supprimer des sources de pollution (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli). »*

Dans le secteur Nplt à l'intérieur des « Périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable du Bois Joli » figurant au Plan de zonage :

- 36. « La suppression des talus et des haies à compléter (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
- 37. Toutes nouvelles constructions à l'exception des rénovations, des extensions et des constructions réalisées pour supprimer des sources de pollution (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli). »*

Article 2 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Dans les secteurs Np et Nplt à l'intérieur des « Périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable du Bois Joli » figurant au Plan de zonage :

38. *« Dans le périmètre de protection immédiat de la retenue de Bois Joli toutes activités autres que celles liées à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages et des périmètres sont interdites.*
39. *Le changement d'affectation des bâtiments existants, tout projet fera l'objet d'une note préalable soumise au préfet pour décision. »*

Article 10 **Espaces libres et plantations**

Dans les secteurs Np et Nplt à l'intérieur des « Périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable du Bois Joli » figurant au Plan de zonage :

40. *« Haies, talus et boisement protégés au titre de l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2012 :*
Les zones boisées, les haies et les talus repérés au titre de l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2012 sur le plan de zonage du PLU doivent être protégés (soit les périmètres de protection de la ressource en eau). Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies, talus et boisement. »

Article 13 **Desserte par les réseaux**

Dans les secteurs Np et Nplt à l'intérieur des « Périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable du Bois Joli » figurant au Plan de zonage :

41. *« La création de drainage de terres agricoles est interdite (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
42. *Le comblement d'excavation sans précaution particulière à compléter (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
43. *Les dispositifs d'assainissement autonome sont mis en conformité avec la réglementation en vigueur. Pour les projets de toutes capacités, l'infiltration sur la parcelle, même partielle, devra être systématiquement privilégiée (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
44. *Toutes modifications des conditions de circulation hydraulique (création, recalibrage de fossé...) sont interdites (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
45. *Les bâtiments d'élevage et autres ne doivent induire ni rejet ni infiltration d'eaux souillées. Les bâtiments feront l'objet d'aménagement permettant de suivre cette prescription et une utilisation des déjections conforme à la réglementation (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
46. *L'abreuvement direct des animaux dans les cours d'eau est interdit (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli).*
47. *Les stockages individuels d'hydrocarbures sont interdits sauf équipés de bac de rétention ou de cuves à double parois (dans le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Bois Joli). »*

Pour information, l'arrêté inter-préfectoral du 24 janvier 2012 est reproduit ci-après.



**PREFET D'ILLE ET VILAINE
PREFET DES COTES D'ARMOR**

**AGENCE REGIONALE DE SANTE DE BRETAGNE
DELEGATION TERRITORIALE D'ILLE-ET-VILAINE
POLE SANTE-ENVIRONNEMENT**

ARRETE INTER PREFECTORAL

**Syndicat mixte de production d'eau potable de la Côte d'Emeraude
Communes de Pleurtuit, Ploubalay, Trémeruc
Révision des périmètres de protection autour du captage de Bois Joli
Déclaration d'utilité publique**

LE PREFET DES COTES D'ARMOR

**LE PREFET DE LA REGION BRETAGNE
PREFET D'ILLE-ET-VILAINE**

VU le Code de la Santé publique et notamment les articles L.1321-1 à L.1321-10 et R.1321-1 à R.1321-63 ;

VU le code de l'environnement ;

VU le décret du 22 février 1980 déclarant d'utilité publique la création de la retenue de Bois-Joli pour la production d'eau potable et établissant les périmètres de protection de la prise d'eau ;

VU l'arrêté inter-préfectoral d'autorisation d'utilisation d'eaux prélevées dans le milieu naturel et destinées à la consommation humaine des 27 mai et 1^{er} juin 2005 et son article 4.2 ;

VU l'arrêté inter-préfectoral du 23 avril 2009 autorisant au titre du code de la Santé la potabilisation des eaux de la retenue de Bois Joli et la filière de potabilisation ;

VU l'arrêté inter-préfectoral des 3 et 10 mai 2011 portant sur la construction de l'usine de production d'eau potable de Bois-Joli sur la commune de Pleurtuit (35) et la station de prélèvement dans le Frémur sur la commune de Ploubalay (22) ;

VU le plan parcellaire délimitant les périmètres de protection immédiat et rapproché ;

VU la demande du Syndicat mixte de production d'eau potable de la Côte d'Emeraude en date du 15 décembre 2010 ;

VU l'avis de l'hydrogéologue agréé en date du 19 septembre 2009 ;

VU l'avis des services de l'Etat émis en groupe de travail « ressource et alimentation en eau potable » en date du 18 novembre 2010 ;

VU l'avis favorable émis par le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques d'Ille et Vilaine dans sa séance du 13 décembre 2011 ;

VU l'avis favorable émis par le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques des Côtes d'Armor dans sa séance du 16 décembre 2011 ;

Considérant la demande du Syndicat mixte de production d'eau potable de la Côte d'Emeraude ;

Sur proposition de la Directrice de la délégation territoriale d'Ille et Vilaine de l'Agence régionale de santé de Bretagne ;

ARRESENT

Article 1 – Objet de la déclaration d'utilité publique : révision des périmètres de protection

A la demande du Syndicat mixte de production d'eau potable de la Côte d'Emeraude et en application de l'arrêté inter-préfectoral des 27 mai et 1^{er} juin 2005, le présent arrêté actualise les périmètres de protection du captage d'eau destinée à la consommation humaine de Bois Joli établis par le décret du 22 février 1980.

Pour rappel,

- L'autorisation de potabilisation de l'eau du Frémur et la mise en œuvre du traitement ont été autorisés par un arrêté préfectoral en date du 23 avril 2009.
- Le prélèvement dans le Frémur et la construction de l'usine de potabilisation ont été autorisés par l'arrêté inter-préfectoral des 3 et 10 mai 2011.

Article 2 – Les périmètres de protection

Les périmètres de protection sont définis sur le plan joint au présent arrêté.

Les parcelles situées à l'intérieur des périmètres immédiat sont énumérées dans l'état parcellaire également joint en annexe du présent arrêté.

Article 3 – Périmètre immédiat

Un périmètre immédiat est établi pour la retenue, il comprend le plan d'eau et une bande de terrain en auréole d'une largeur variant de 5 à 100 mètres selon les secteurs. Il est propriété du Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable de la Côte d'Emeraude. La retenue est close avec des passages prévus pour les pêcheurs.

Un périmètre immédiat sera également établi autour de la future station de traitement. Il est propriété du Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable de la Côte d'Emeraude et sera clos.

Le barrage sera muni à chaque extrémité d'un portail fermé à clé pour éviter toute intrusion de personnes non habilitées par le Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable de la Côte d'Emeraude.

Ouvrage	Station de traitement de Bois-Joli
Référence cadastrale de la parcelle	Section ZT n°188 – Commune de Pleurtuit (35)
Surface	2,0051 ha

Ouvrage	Retenue de Bois-Joli et station de pompage
Situation du prélèvement	X : 1324,30
Coordonnées RGF93	Y : 7276,13

Référence cadastrale de la parcelle qui porte le prélèvement	Section B n°485 - Commune de Ploubalay (22)
Référence cadastrale des parcelles qui portent le barrage	Partie des parcelles : Section B n°484, 485 et 911- Commune de Ploubalay (22) Section ZT n°147 - Commune de Pleurtuit (35)
Référence cadastrale des parcelles qui portent la station de pompage	Partie des parcelles : Section B n°484 et 911- Commune de Ploubalay (22)
Référence cadastrale du périmètre immédiat	Voir liste en annexe 1
Surface	83,3675 ha
Prescriptions générales	Toutes les activités autres que celles liées à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages existants et du périmètre immédiat sont interdites. Aucune utilisation de produits phytosanitaires n'y est possible. L'entretien régulier du périmètre immédiat se fera exclusivement par des moyens mécaniques. Les produits de la fauche doivent être exportés hors du périmètre immédiat. Y est interdit notamment : - Le déversement de toutes matières ou produits pouvant contribuer à la pollution des eaux ; - Toute navigation sur le plan d'eau, à l'exception de la navigation à moteur électrique pour les services d'exploitation des barrages et les services de secours ; - La baignade ; - Les opérations de lavage et de nettoyage sur les rives ; - L'accès aux abords de la retenue par tout véhicule à moteur ; - Tout prélèvement d'eau susceptible de concurrencer la prise d'eau - La pêche dans la zone située à moins de 100 mètres autour de la prise d'eau.
Prescription particulière	Sous réserve d'une convention signée avec les représentants des pêcheurs (en concertation avec les services de l'Etat), la pêche est autorisée en dehors du rayon de 100 mètres autour de la prise d'eau.

Article 4 – Périmètre rapproché

Le périmètre de protection rapproché d'environ 295 ha est constitué par une auréole de terrain en retrait du périmètre immédiat.

4.1 : Prescriptions applicables sur la totalité du périmètre rapproché

4.1.1 : Activités interdites :

⇒ L'ouverture d'excavations et notamment la création de carrières à ciel ouvert ou en galeries souterraines. Toutefois, resteront autorisées les excavations susceptibles de contribuer à l'amélioration de la protection de la prise d'eau (ex : bassins de rétention d'eaux pluviales,...) ;

⇒ Le comblement d'excavations (notamment, les puits et forage) sans précautions particulières. Cette opération respectera les préconisations techniques en vigueur (utilisation de matériaux inertes) ;

⇒ La création de cimetière ;

⇒ La création de camping, de stationnement pour caravanes et d'aires de loisirs ;

- ⇒ La création de plans d'eau ;
- ⇒ La création de drainage de terres agricoles et toutes les atteintes et modifications aux conditions de circulation hydraulique, exemples : la création et le recalibrage de fossés ;
- ⇒ L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature. Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages de dimension individuelle, ni aux situations susceptibles d'améliorer la protection du captage (mise aux normes de bâtiments d'élevage), ni aux canalisations destinées à l'alimentation en eau potable ;
- ⇒ Les dépôts d'ordures ménagères et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux par infiltration ou ruissellement (immondices, détritux, produits radioactifs, matériels réformés, carcasses de véhicules...).
- ⇒ Le déboisement, l'exploitation du bois étant possible. Les zones boisées devront être classées en espaces boisés à conserver au document d'urbanisme de la commune ;
- ⇒ Toute suppression de haies et talus, l'exploitation du bois étant possible ;
- ⇒ L'épandage de tous les effluents extérieurs au milieu agricole (Ex : les boues de station d'épuration, les effluents des entreprises industrielles,...) ;
- ⇒ Les épandages des déjections avicoles (fientes) à l'exception de fumiers de volailles et de dérogation pour l'utilisation de matériel d'épandage adapté pour un meilleur dosage (table d'épandage par exemple) ;
- ⇒ L'abreuvement direct des animaux dans les cours d'eau ;
- ⇒ Les élevages de type plein-air (Porcs et volailles) ;
- ⇒ Les sols nus en hiver ;
- ⇒ L'aspersion des produits phytosanitaires par voie aéroportée ;
- ⇒ L'utilisation du diuron et des produits phytosanitaires du groupe 3 CORPEP. L'usage des autres produits phytosanitaires, en dehors des pratiques interdites, s'effectuera selon les recommandations du CORPEP en vigueur. La collectivité sensibilisera les particuliers au respect de cette prescription ;
- ⇒ La manipulation de produits phytosanitaires (remplissage ou vidange de cuves, réalisation de mélanges, nettoyage de matériel,...) en dehors des sites prévus à cet effet ;
- ⇒ L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien du sol des espaces boisés. Le traitement des arbres contre les maladies est autorisé en prenant les mesures de précautions nécessaires à la protection de l'eau ;
- ⇒ L'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des voies de communication, des accotements, des fossés, des parkings, des chemins et à proximité des ruisseaux.
Rappel : L'utilisation de produits phytosanitaires est interdite à proximité des cours d'eau, des fossés et tout autre point d'eau (arrêté ministériel du 12 septembre 2006 et arrêté préfectoral du 1^{er} février 2008).

4.1.2 : Activités réglementées :

⇒ Toutes les surfaces correspondant à des secteurs boisés, de taillis ou toujours en herbe, identifiées sur le plan joint, sont maintenues dans cet état. Sur les autres parcelles cultivées qui touchent le périmètre de protection immédiat, une bande enherbée de 10 mètres de large au minimum sera mise en place ;

⇒ Le pâturage est autorisé toute l'année sous réserve de la non dégradation du couvert végétal. Dans le cas d'un affouragement permanent durant la période climatique défavorable, un chargement moyen et instantané respectivement de 1,4 UGB/ha et 1,8UGB/ha au maximum devra être respecté. Un cahier de pâturage sera tenu par les agriculteurs. Afin de maintenir au mieux le couvert végétal, les agriculteurs sont tenus d'installer les râteliers dans une zone ensoleillée, portante et de les déplacer si la zone d'affouragement présente une forte dégradation ;

⇒ Les apports de fertilisants minéraux et organiques seront adaptés aux besoins des cultures et compatibles avec les caractéristiques des sols. Les modalités de fertilisation (quantité, date d'épandage, ...) seront limitées conformément aux obligations fixées par les arrêtés préfectoraux, pris dans le cadre de l'application de la directive nitrates.

Les apports azotés (minéraux et organiques) seront limités à 210 N/ha/an ;

⇒ Les bâtiments d'élevage et autres ne doivent induire ni rejet ni infiltration d'eaux souillées. Les bâtiments feront l'objet d'aménagement permettant de suivre cette prescription et une utilisation des déjections conforme à la réglementation ;

⇒ Toute nouvelle construction à l'exception de celle nécessaire à l'exploitation de la ressource en eau, de celle réalisée pour supprimer des sources de pollution et celle en extension ou en rénovation autour des activités en place ;

Dans le cas de création, d'extension ou de rénovation, le projet devra faire l'objet d'une note préalable soumise au Préfet. Cette note indiquera la destination des bâtiments et les mesures prises pour éviter toute pollution des eaux ;

Rappels :

- Le stockage des hydrocarbures seront mis en conformité avec la réglementation (Installation de cuvettes de rétention ou de cuves à double parois) ;

- Les dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC) seront mis en conformité avec la réglementation en vigueur (Arrêté ministériel du 7 septembre 2009, l'arrêté du 22 juin 2007 et l'arrêté préfectoral du 16 septembre 1997). Le contrôle de conception, de réalisation et de bon fonctionnement est assuré par le service public d'assainissement non collectif.

⇒ Les visites de contrôle de l'ANC dans les périmètres de protection par les SPANC seront réalisées avec une fréquence n'excédant pas 4 ans.

Chaque année les SPANC fourniront, au SMP de la Côte d'Emeraude et aux organismes chargés du contrôle des périmètres de protection des captages, un bilan des contrôles de conception, de bon fonctionnement et le bilan de l'auto-surveillance effectués dans les périmètres de protection ;

⇒ Pour les projets de toutes capacités, l'infiltration sur la parcelle, même partielle, devra être systématiquement privilégiée. Les rejets devront être exceptionnels et explicitement justifiés. Le SPANC consultera les services chargés du contrôle des périmètres de protection des captages au sujet de ces projets ;

⇒ L'assainissement du secteur de Kergoat fera l'objet d'une étude technico-économique réalisée par un bureau spécialisé pour définir un traitement de finition et de sécurisation au dispositif de traitement existant. L'étude sera soumise à l'avis du SPANC. Un entretien annuel sera mis en œuvre avec la tenue d'un cahier d'exploitation qui comportera les rapports d'interventions, le relevé des compteurs d'eau, les volumes et destination des déchets et les bordereaux de reprise des déchets. Il sera complété par une analyse annuelle du rejet portant sur les paramètres DBO5, DCO, MES, NH4, NO3- et Phosphore total transmise au SPANC ;

- ⇒ Le changement d'affectation des bâtiments existants, tout projet fera l'objet d'une note préalable soumise au Préfet pour décision ;
- ⇒ La vitesse des véhicules transportant des matières dangereuses sera limitée sur toute la traversée du périmètre rapproché, et notamment sur la route départementale 118, au niveau de la traversée de la retenue ;
- ⇒ Tout terrassement, remblaiement, création d'irrigation et création ou modification des voies de communication feront l'objet d'une note auprès des services de l'Etat pour démontrer la compatibilité de l'activité avec l'exploitation du captage ;

Article 5 – Travaux

Pour prendre en compte le risque d'une pollution accidentelle qui surviendrait hors périmètre de protection, une station d'alerte sera obligatoirement installée dans la retenue au niveau de la RD 118. Ce dispositif comprendra notamment une sonde à hydrocarbures avec report des informations à l'usine de potabilisation. Cette station d'alerte sera intégrée à un réseau de vigilance.

Article 6 – Délai d'application

Le présent arrêté est applicable dès sa publication à l'exception des :

- Travaux nécessaires au bon fonctionnement des installations d'assainissement autonome qui seront réalisés dans un délai de 4 ans après l'avis du SPANC.
- Autres travaux et de l'implantation des bandes enherbées qui seront réalisés dans un délai de 3 ans après la publication du présent arrêté.

Article 7 – Annexion au plan local d'urbanisme

Les servitudes afférentes aux périmètres de protection mentionnées au cinquième alinéa de l'article 1321-2 du code de la santé publique sont annexées au plan local d'urbanisme dans les conditions définies aux articles L.126-1 et R.126-1 à R.126-3 du code de l'urbanisme.

Le présent arrêté est inséré dans le document d'urbanisme des communes concernées dont la mise à jour doit être effective dans un délai maximum de trois mois après la signature du présent arrêté par Messieurs les Préfets d'Ille et Vilaine et des Côtes d'Armor.

Article 8 – Publicité de l'arrêté

Cet arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des préfectures d'Ille-et-Vilaine et des Côtes d'armor et sera affiché en mairie de Pleurtuit, Ploubalay et Trémeur pendant au moins deux mois. Une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans deux journaux locaux ou régionaux du département.

Un extrait de cet acte est par ailleurs adressé par le Syndicat mixte de production d'eau potable de la Côte d'Emeraude aux propriétaires intéressés afin de l'informer des servitudes qui grèvent son terrain, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Lorsque l'identité ou l'adresse d'un propriétaire est inconnue, la notification est faite au maire de la commune sur le territoire de laquelle est située la propriété soumise à servitudes, qui en assure l'affichage et le cas échéant, la communique à l'occupant des lieux.

Les maires des communes concernées conservent l'acte portant déclaration d'utilité publique et délivrent à toute personne qui le demande les informations sur les servitudes qui y sont attachées.

Cet arrêté sera publié à la conservation des hypothèques du département d'Ille et Vilaine.

Le maître d'ouvrage transmet à l'ARS de Bretagne dans un délai de un an après la date de la signature de Monsieur le préfet, une note sur l'accomplissement des formalités concernant :

- la notification aux propriétaires des parcelles concernées par le périmètre de protection rapproché
- l'insertion de l'arrêté dans les documents d'urbanisme
- l'inscription aux hypothèques.

Article 9 – Délai et voie de recours

La présente décision, conformément aux articles L 214-10 et L 514-6 du code de l'environnement, peut être déférée au tribunal administratif. Le délai de recours est de deux mois pour le demandeur ou l'exploitant. Ce délai commence à courir du jour où la présente décision a été notifiée. Tout recours administratif préalable (gracieux ou hiérarchique) ou devant une juridiction incompétente n'interrompt pas ce délai.

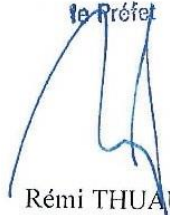
Les tiers, personnes physiques ou morales, les communes intéressées ou leurs groupements, en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente, peuvent déférer la présente décision dans un délai de quatre ans à compter de la publication ou de l'affichage dudit acte ce délai étant, le cas échéant, prolongé jusqu'à la fin d'une période de deux années suivant la mise en activité de l'installation.

Les tiers qui n'ont acquis ou pris à bail des immeubles ou n'ont élevé des constructions dans le voisinage d'un ouvrage que postérieurement à l'affichage ou à la publication de l'arrêté autorisant l'ouverture de cette installation ou atténuant les prescriptions primitives, ne sont pas recevables à déférer ledit arrêté à la juridiction administrative.

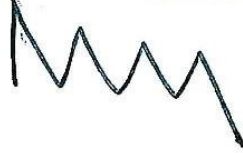
Article 10 – Exécution

Le préfet d'Ille-et-Vilaine, le préfet des Côtes d'Armor, le sous-préfet de Saint Malo, le président du Syndicat mixte de production d'eau potable de la Côte d'Emeraude, les Maires de Pleurtuit, Ploubalay et Trémeur, le directeur général de l'Agence régionale de santé de Bretagne, le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une copie leur sera adressée.

Saint-Brieuc, le 24 JAN. 2012

le Préfet

Rémi THUAU

Rennes, le 24 JAN. 2012

le Préfet

Michel CADOT

Annexes :

- Double page (N&B ; feuille A3) avec plan de localisation et plan parcellaire
- Liste des parcelles du périmètre immédiat
- Plan parcellaire (couleur ; feuille A0)

ANNEXE X

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DE LA ZAC DE L'AEROPORT

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DE LA ZAC DE L'AEROPORT

Le cahier qui suit apporte des prescriptions particulières qui viennent compléter le règlement des zones **UZA**, **UZA** et **UZA**.