

Plan Local d'Urbanisme Commune de Monteneuf

Conforme à la loi portant Engagement National pour
l'Environnement (Grenelle 2)



6

REGLEMENT

Arrêté le : 08 février 2014

Approuvé le : 03 novembre 2014

1. Délibération
2. Rapport de présentation
 - 2.A : Avant propos et démarche communale
 - 2.B : Diagnostic
 - 2.C : Projet Communal
3. PADD
4. Orientations d'Aménagement
5. Documents Graphiques
- 6. Règlement**
7. Annexes

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT	4
CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	12
DISPOSITIONS APPLICABLES URBAINES	15
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub	16
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	30
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	36
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	37
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah.....	46
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ar	54
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	61
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	62
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL	69
ANNEXE.....	75

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Monteneuf.

2. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre 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 dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.
- **Protection du patrimoine archéologique :**
 1. Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001A44 et 2003A707, ainsi que le décret n°2004A490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal. Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le code de

l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

2. En application des articles L 531A14 à L 531A16 du Code du patrimoine, et ce pour l'ensemble du territoire communal, toutes découvertes archéologiques (poterie, monnaies, ossements, objets divers,...) doivent être signalées au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie

3. De plus l'article 1 du Décret n°2004-490 du 5 Juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001A44 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'Archéologie préventive indique : « Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modifications de la consistance des opérations. »

4. La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal 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".

5. 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. »

En outre, la localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire communal est cartographiée et recensée sous forme de tableau en annexe du présent PLU.

- Réglementation applicable en matière de coupe et abattage d'arbres, de défrichements relevant du code de l'urbanisme et du code forestier :

1. Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement de d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

2. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

3. En limite d'espace boisé classé (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

5. Les défrichements des terrains boisés, non classés en espaces boisés à conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2.5Ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain, par arrêté municipal du.....
- des autres zones de préemption (ex : commerces) ...instituées par délibération du conseil municipal du,
- des zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté municipal du,
- des zones interdites au camping par arrêté municipal du.....
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, par arrêté municipal du.....
- du périmètre de la Z.A.D. créée par arrêté préfectoral du par arrêté préfectoral du 8 juillet 2005
- des délibérations en date du 7 novembre 2011 instituant le versement de la taxe d'aménagement

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

- **Les zones urbaines dites « zones U »**

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

- **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

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

↳ les zones 1 AU immédiatement constructibles,

↳ les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles (non présents sur le PLU de Monteneuf).

- **Les zones exclusivement agricoles dites « zones A »**

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

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

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est une référence d'orientations à la destination l'ensemble des acteurs du territoire.

- **Les zones rurales dites « zones Ah »**

Dans ces secteurs sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels **des nouvelles constructions peuvent être admises** à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

- **Les zones rurales dites « zones Ar »**

Dans ces secteurs, **les évolutions (extensions, annexes, changement de destination) des constructions existantes peuvent être admises** à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

- **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs :

- Na délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.
- Nrb délimitant un secteur réservoir de biodiversité et comprenant également la réserve naturelle labellisée Espace Remarquable de Bretagne (ERB), pour lequel un règlement spécifique s'applique. Les secteurs dits « mosaïques d'habitats d'intérêt environnemental et paysager » font l'objet de préservation.
- Nzh délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Blavet ou Vilaine).

La zone NL est une zone naturelle destinée à recevoir des installations et aménagements à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs et les équipements publics.

Elle comprend le secteur :

- NLt délimitant un espace de l'Archéosite ou seules les aménagements, travaux et constructions nécessaires sont autorisés sous réserve de prendre en compte l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France puisque le site est concerné par le périmètre d'une servitude de protection dite AC1 (inscription au titre des Monuments Historiques).

- **Le plan indique par ailleurs :**

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)
- Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments du paysage : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

4. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation sauf cas cités ci-après. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

5. DEFINITIONS

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

BATIMENTS ANNEXES : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : *remises, abris de jardin, garages, celliers ...*

- Catégories de destination des constructions :
- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- commerce ;
- artisanat ;
- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- fonction d'entrepôt ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol des constructions se définit, dans le présent règlement, par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, débords de toiture, ...*) ;

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².

EMPRISES PUBLIQUES : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

EXTENSION : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

FAÇADE DE CONSTRUCTION : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur (*un pignon est considéré comme une façade, cf. CE 22 janv. 2007, M. Ducommun*).

Hauteur maximale

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

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

LIMITES SEPARATIVES : Limites qui séparent deux propriétés privées.

RETRAIT : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (*articles 6 et 7 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, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pères-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors oeuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures, ...*).

SURFACE PLANCHER (Article R 112-2 du Code de l'Urbanisme):

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.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN : Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé classé.

VOIE : La voie qui sert de référence pour les règles d’implantation des constructions (article 6 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 chemins d’exploitation ainsi que les sentiers piétons, n’étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l’urbanisme. Ce sont les dispositions de l’article 7 spécifique aux limites séparatives qui s’appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics «techniques» en général (*château d'eau, station d'épuration, ...*) qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION

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

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

3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

L'antépénultième alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la **nature du sol**, la **configuration des parcelles** ou le **caractère des constructions avoisinantes**.

5 - PERMIS DE DEMOLIR

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme , qui précise que le PLU 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 écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* "

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage de terre ou de pierres doit, au préalable, obtenir **un permis de démolir** conformément aux dispositions de l'article Article **R 421-27** "*Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.*"

6 - MARGE DE RECULEMENT AU TITRE DU CONSEIL GENERAL

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières départementales.

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite y compris les bâtiments annexes isolés. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes ainsi qu'une extension peuvent y être autorisés à titre dérogatoire, dès lors qu'ils se réalisent dans le strict prolongement de l'alignement de la construction existante.

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.

7 - ZONES HUMIDES

Les zones humides et les cours d'eau sont principalement localisées dans les zones naturelles protégées (zones N) afin de garantir leur pérennité. Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du SAGE du Grand Bassin de l'Oust.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable d'aménager ou de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais et déblais sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lors d'un aménagement (ZAC, lotissement, camping, PRL ...) et lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Les installations et équipements liés aux réseaux de service public seront exceptionnellement admis et par dérogation en cas d'impossibilité technique démontrée seulement s'il agit d'une atteinte limitée argumentée et accompagnée de mesures compensatoires.

8 – COURS D'EAU

Toute construction sur une distance de 35 m de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau et tout comblement, affouillement, exhaussement de terrains (sauf création de retenues d'irrigation

autorisées dans le respect de la loi sur l'eau et mise aux normes environnementales autorisée) est interdit.

9 – ELEMENTS DE PAYSAGE

Les haies bocagères repérées au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées et entretenues. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies.

Les secteurs dits «mosaïques d'habitats d'intérêt environnemental et paysager» (landes sèches, humides, boisements, étangs...) répertoriées graphiquement sur le zonage du PLU au titre de l'article L123-1-5 7^{ème}, pour lesquelles tous travaux entraînent une demande systématique de déclaration de travaux en mairie doivent être préservés.

Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 , comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, **sont soumis à déclaration préalable de travaux** (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme).

Dans la mesure où la suppression d'une haie d'essence locale n'a pas pour objectif le passage d'un ouvrage ou d'un réseau y compris routier ou chemin, elle devra être remplacée par **la plantation d'une nouvelle haie d'essence locale dans son environnement proche.**

De manière générale, **les plantations d'essences invasives et envahissantes** figurant en annexes du PLU, (voir annexe 7e la liste des plantes invasives du CSRPN) **sont proscrites**. Les espèces invasives potentielles doivent dans la mesure du possible être évitées (se référer à l'annexe 7e). Les plantations d'espèces "indigènes ou acclimatées" doivent être privilégiées.

DISPOSITIONS APPLICABLES URBAINES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services ...). Elle correspond au centre-bourg (urbanisation traditionnel, dense) et ses extensions (urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels).

L'urbanisation de la zone se réalise conformément en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Pour rappel, les autorisations d'urbanisme (demande travaux, permis de construire ...) concernées par le périmètre d'une servitude de protection dite AC1 (inscription au titre des Monuments Historiques) seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances (à condition que ces nuisances soient clairement établies), ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les constructions à usage agricole;
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article Ub 2 ;

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- De manière générale, la zone Ub admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

↳ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de services publics, de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

↳ Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Pour les opérations dont l'accès se fait le long de la RD 776 ou RD171. Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

↳ Alimentation en eau

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

↳ Électricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

↳ Assainissement

↳ Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

↳ Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération.
- Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
- La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits

évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 8 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang» ou parcelles en drapeau» ou dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée, dans les marges de recul, peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - ↳ aux constructions annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti.
 - ↳ pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée (Zone d'Aménagement Concerté, permis groupé valant division ou lotissement).

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à une, au moins, des limites séparatives.
Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Un recul supérieur à 3 mètres pourra être autorisé dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant.
- Dans les lotissements, cette disposition s'applique sur les limites séparatives du terrain de l'ensemble du projet : conformément à l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées au regard du projet.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de construction ne devra pas excéder :

- ↳ 7 mètres de façade ou à l'égout ou à l'acrotère
- ↳ 12 mètres au point le plus haut de la construction.

Le volume ainsi défini n'inclut pas les équipements tels que : souche de cheminée, antenne, sortie de ventilation, etc.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'assurer une harmonie dans les constructions, il est utile d'harmoniser la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1 - Généralités : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

- L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale pour favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Toitures :

Le matériau utilisé pour les constructions à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise (zinc ...), sauf si :

- le projet est situé dans un environnement particulier,
- ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité qui justifie un autre choix,
- ou par la réalisation d'un habitat plus durable et prise en compte des énergies renouvelables ou de type BBC (toiture végétalisée...),
- ou exceptionnellement, la tuile sombre pourra être admise dans le cadre de réhabilitation ou d'extension si le bâti principal est déjà recouvert majoritairement de tuiles.

Pour les bâtiments techniques destinés à la modernisation des activités existantes :

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs des constructions anciennes présentes sur le territoire rural. Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades.

Façades et pignons :

Les matériaux bruts (parpaings, béton, plâtre ...) non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts, à moins d'une intégration à l'environnement.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi afin de permettre une intégration dans le site environnant. L'utilisation de matériaux « naturel » de type bardage, paille ... bois est autorisée.

Pour les bâtiments techniques destinés à la modernisation des activités existantes : les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans le paysage. Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux

similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre. 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 ou proche de celles des constructions environnantes.

Clôtures :

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures réalisées en plaques de béton brut sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, les plaques de béton brut n'excéderont pas 0,50 m de hauteur et sont seront partiellement enterrées.

Il est préconisé des haies naturelles, avec les végétations locales, ou pour ceux qui veulent être chez eux, des palissades en bois.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat (moins de 500mètres).

Il est exigé au minimum :

- ↳ Habitat semi collectif ou collectif : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher.
- ↳ Habitat individuel : deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée (garage, carport ...) ou en sous-sol (garage ...).

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

De manière générale, **les plantations d'essences invasives et envahissantes** figurant en annexes du PLU, (voir annexe 7e la liste des plantes invasives du CSRPN) **sont proscrites**. Les espèces invasives potentielles doivent dans la mesure du possible être évitées (se référer à l'annexe 7e). Les plantations d'espèces "indigènes ou acclimatées" doivent être privilégiées.

Espaces verts - Plantations : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

- Dans la mesure où la suppression d'une haie d'essence locale n'a pas pour objectif le passage d'un ouvrage ou d'un réseau y compris routier ou chemin, elle devra **systématiquement être remplacée** par la plantation d'une nouvelle haie d'essence locale.
- Les aires de stationnement seront arborées dans la mesure du possible.

Protection des haies au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :

- Les haies bocagères ou talus repérées au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies ou talus.
- Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en

application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable de travaux (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme).

Espaces libres :

- **Pour les lotissements** et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Des espaces verts de l'opération pourront accessoirement comporter les dispositifs de régulation des eaux pluviales.

Les aires de stationnement en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud.
- L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.
- La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.
- Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UL est une zone destinée à recevoir des constructions, installations et/ou équipements à vocation touristique (y compris hébergement), sportive et/ou de loisirs et les équipements publics. Elle comprend le camping municipal, des aires de jeux et la salle polyvalente.

Elle comprend également le secteur :

- **ULt délimitant un espace de l'Archéosite ou seuls les aménagements, travaux et constructions nécessaires sont autorisés sous réserve de prendre en compte l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France puisque le site est concerné par le périmètre d'une servitude de protection dite AC1 (inscription au titre des Monuments Historiques).**

L'urbanisation de la zone se réalise conformément en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Pour rappel, les autorisations d'urbanisme (demande travaux, permis de construire ...) concernées par le périmètre d'une servitude de protection dite AC1 (inscription au titre des Monuments Historiques) seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage d'habitation permanente ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UL 2 ;

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- De manière générale, la zone UL admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :
- Les constructions, installations et aménagements sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités touristiques, sportives et de loisirs.
- Les constructions, installations et aménagements sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités d'hébergement de plein air tel que le camping.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public et pour l'accueil des camping-cars ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
- L'aménagement de sanitaires publics,
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (exemple centre technique...) pour lesquels seuls les articles 3 et 4 du présent règlement s'appliquent.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

En zone ULt délimitant un espace de l'Archéosite exclusivement :

- **les aménagements, travaux et constructions nécessaires aux activités de l'Archéosite sont autorisés sous réserve de prendre en compte l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France puisque le site est concerné par le périmètre d'une servitude de protection dite AC1 (inscription au titre des Monuments Historiques).**

ARTICLE UL 3 - Accès et voirie

- **Voirie**
 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
 - Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de services publics, de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- **Accès**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
 - Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

- Pour les opérations dont l'accès se fait le long de la RD 776. Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
- Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons et de marche pied.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau**

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

- **Électricité et téléphone**

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

- **Assainissement**

- ↳ **Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

- ↳ **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération.
- Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
- La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait de 8 m minimum, à compter de cet alignement sauf contraintes techniques ou autres justifiées.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum, à compter de celle-ci.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre 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.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- **Généralités :**

- L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.
- L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.
- 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 annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

- **Clôtures :**

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. L'usage du béton est interdit. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager ou de préférence par des murets de pierres.

- **Extension de bâtiments existants et constructions annexes :** Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- **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.

ARTICLE UL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE UL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

De manière générale, **les plantations d'essences invasives et envahissantes** figurant en annexes du PLU, (voir annexe 7e la liste des plantes invasives du CSRPN) **sont proscrites**. Les espèces invasives potentielles doivent dans la mesure du possible être évitées (se référer à l'annexe 7e). Les plantations d'espèces "indigènes ou acclimatées" doivent être privilégiées.

- **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.

Dans la mesure où la suppression d'une haie d'essence locale n'a pas pour objectif le passage d'un ouvrage ou d'un réseau y compris routier ou chemin, elle devra **systématiquement être remplacée** par la plantation d'une nouvelle haie d'essence locale.

Les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts et de haies bocagères.

- **Aménagement liés aux eaux pluviales**

Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (*bassins tampons*) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

- **Protection des haies au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :**

Les haies bocagères ou talus repérées au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées **et entretenues**. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies ou talus.

Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable de travaux (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme).

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud.
- L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.
- La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.
- Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Elle comprend également le secteur :

- **1AULc délimitant un secteur de parc résidentiel de loisirs destiné à la réalisation d'habitations légères de loisirs de type chalets en bois et les installations ou les équipements liés à cette activité de loisirs, l'arrivée de tous réseaux jusqu'à la parcelle sera à la charge du maître d'Ouvrage.**

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

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 sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

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 sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUB = UB ; 1 AUL = UL ...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (haie) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Pour rappel, les autorisations d'urbanisme (demande travaux, permis de construire ...) concernées par le périmètre d'une servitude de protection dite AC1 (inscription au titre des Monuments Historiques) seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :
 - ↳ de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles ;
 - ↳ que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (*réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers*).
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.

En zone ULc délimitant un secteur voué exclusivement à la réalisation de chalets de bois et des installations qui sont nécessaires.

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie

- **Voirie**
 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
 - Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de services publics, de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- **Accès**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
 - Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

- Pour les opérations dont l'accès se fait le long de la RD 776. Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
- Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons et de marche-pied.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau**

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

- **Électricité et téléphone**

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

- **Assainissement**

- ↳ **Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

- ↳ **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération.
- Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
- La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage et/ou les présentes dispositions réglementaires.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage et/ou les présentes dispositions réglementaires.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage et/ou les présentes dispositions réglementaires.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage et/ou les présentes dispositions réglementaires.

En zone 1AULc, délimitant un secteur voué exclusivement à la réalisation de chalets de bois et des installations nécessaires : **l'emprise des chalets de bois ne pourra dépasser 80 m² au sol.**

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage et/ou les présentes dispositions réglementaires.

En zone 1AULc, délimitant un secteur voué exclusivement à la réalisation de chalets de bois et des installations nécessaires : **la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 5 mètres.**

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **Généralités :**

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage et/ou les présentes dispositions réglementaires.

En zone 1AULc, délimitant un secteur voué exclusivement à la réalisation de chalets et des installations nécessaires : ils devront être réalisés en bois. Ces constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage et/ou les présentes dispositions réglementaires.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage et/ou les présentes dispositions réglementaires.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud.
- L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.
- La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.
- Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs :

- **Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines. Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- **Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y sont interdites.**
- **Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Vilaine).**
- **Les zones Ab et Azh permettent de préserver la trame verte et bleue définie par le projet communal.**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Pour rappel, les autorisations d'urbanisme (demande travaux, permis de construire ...) concernées par le périmètre d'une servitude de protection dite AC1 (inscription au titre des Monuments Historiques) seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Aa, (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.

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

En secteur Azh (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2 ;

- tous travaux public ou privé susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
 - ↪ Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - ↪ Création de plan d'eau sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A2
- A l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

En secteur Ab (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- les installations et les constructions.
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- l'implantation d'éoliennes.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

• En secteur Aa :

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - ↪ qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
 - ↪ et que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
- En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

- La loge de gardien nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'elle soit incorporée ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles

de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

- **En secteur Ab :**

L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.

- **En secteurs Aa et Ab :**

- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **En secteur Azh :**

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- ↳ à la défense nationale,

- ↳ à la sécurité civile,

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a. 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,

- b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

II - AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **En secteurs Aa :**

La construction d'un abri pour animaux, **non lié à une exploitation agricole**, par unité foncière, **dans la limite fixée à l'article A 9.**

- **En secteurs Aa et Ab :**

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

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment sans création de logement nouveau.
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement.
- La restauration des éléments du petit patrimoine (fontaine, four, croix, moulin, chapelle ...) afin qu'il retrouve leur état initial.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

- **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de services publics, de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- L'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone est interdite

- **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons et de marche pied.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, 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.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau**

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.
- L'alimentation en eau potable pourra être autorisée via un forage à déclarer.

- **Electricité – téléphone**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

- **Assainissement**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises 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 par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

- Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en retrait de 5 m au moins de l'alignement des voies.
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Ah, Ar. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Ah, Ar proches.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Le long des cours d'eau, toute construction ou extension devra respecter un recul minimum de 35 mètres calculés à compter de la berge.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

- **En secteur Aa :**
 - **Abri pour animaux :** L'emprise au sol d'un abri pour animaux, non lié à une exploitation agricole, par unité foncière, est limitée à 40 m² (pas de cumul possible).

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Constructions à usage d'habitation :**
 - La hauteur maximale est fixée comme suit :
 - ↪ 7 mètres de façade ou à l'égout ou à l'acrotère ou au faîtage
 - ↪ 12 mètres au point le plus haut de la construction

Le volume ainsi défini n'inclut pas les équipements tels que : souche de cheminée, antenne, sortie de ventilation, etc.

- Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

- La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs ou au façage avec celles des constructions voisines.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• Architecture :

- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.
- 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 ou sombre ou en harmonie avec les constructions principales voisines. Pour les bardages, en dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, béton cellulaire...) seules sont autorisées : les teintes sombres ou neutres pour les revêtements de façades et les toitures.
- Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles d'aspect métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.
- Pour les constructions à usage d'habitation :

Le matériau utilisé pour les constructions à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise (zinc ...), sauf si :

- ↗ le projet est situé dans un environnement particulier,
- ↗ ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité qui justifie un autre choix,
- ↗ ou par la réalisation d'un habitat plus durable et prise en compte des énergies renouvelable ou de type BBC (toiture végétalisée...),
- ↗ ou exceptionnellement, la tuile sombre pourra être admise dans le cadre de réhabilitation ou d'extension si le bâti principal est déjà recouvert majoritairement de tuiles.

• Clôtures :

- Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

- **Éléments de paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L 123-1-5-7° sur les documents graphiques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

De manière générale, **les plantations d'essences invasives et envahissantes** figurant en annexes du PLU, (voir annexe 7e la liste des plantes invasives du CSRPN) **sont proscrites**. Les espèces invasives potentielles doivent dans la mesure du possible être évitées (se référer à l'annexe 7e). Les plantations d'espèces "indigènes ou acclimatées" doivent être privilégiées.

- **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

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.

- **Maintien des plantations et obligation de replanter :**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible (sauf si elles ne sont pas d'essence locale) ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essence locale. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments, devront être intégrés dans l'environnement.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

- **Protection des haies et boisements au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et obligation de replanter**

Les haies bocagères ou talus repérées au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies ou talus.

Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 , comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, **sont soumis à déclaration préalable de travaux** (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme).

Dans la mesure où la suppression d'une haie d'essence locale n'a pas pour objectif le passage d'un ouvrage ou d'un réseau y compris routier ou chemin, elle devra systématiquement être remplacée par la plantation d'une nouvelle haie d'essence locale.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ah comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, permettant d'accueillir des constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'activités artisanales compatibles avec ce voisinage habité ainsi que les paysages et l'environnement et à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du PLU.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de 500 mètres de protection des bâtis inscrits des monuments historiques, la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah 2,
- Le changement de destination de hangar pour création de logement, commerces, services.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et de supports d'antennes

ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, de ne pas aggraver le risque d'inondation, de préserver les zones humides et les cours d'eau, et qu'elles soient compatibles avec l'arrêt préfectoral en vigueur dans les périmètres de servitudes du captage en eaux potables de la retenue ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne

intégration dans le site et qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100m du bâti concerné.

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- L'extension ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,

Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :

- **Les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services (compatibles avec le voisinage habité) ainsi que leurs dépendances**
- **Les constructions à usage d'hébergement touristique/ou restauration.**
- **La construction d'annexes** non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **80 m²** sauf pour les constructions à destination d'activités artisanales.
- **Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger où d'inconvénients pour les habitations voisines.**
- **Le changement de destination dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local (constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine du bâti ancien) et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.**
- **La restauration et l'extension d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.**

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

La restauration des éléments du petit patrimoine (fontaine, four, croix, moulin, chapelle ...) est autorisée afin qu'ils retrouvent leurs caractéristiques initiales.

ARTICLE Ah 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

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

ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau**

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

- **Electricité, téléphone**

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

- **Assainissement**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

- **L'utilisation d'énergies renouvelables**, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de la limite s'y substituant) ou des emprises publiques.
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».
- Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent P.L.U., l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Ah 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises 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 par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3.00 m d'une des limites séparatives.
- Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent P.L.U., l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE Ah 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.
- La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **80 m²** sauf pour les activités artisanales.

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :
 - ↪ 7 mètres de façade ou à l'égout ou à l'acrotère
 - ↪ 12 mètres au point le plus haut de la construction

- La hauteur des nouvelles constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur au point le plus haut des constructions existantes environnantes.
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut, ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Généralités : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ah2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Aspect des constructions :**

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement touristique :

Le matériau utilisé pour les constructions à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise (zinc ...), sauf si :

- le projet est situé dans un environnement particulier,
- ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité qui justifie un autre choix,
- ou par la réalisation d'un habitat plus durable et prise en compte des énergies renouvelable ou de type BBC (toiture végétalisée...),
- ou exceptionnellement, la tuile sombre pourra être admise dans le cadre de réhabilitation ou d'extension si le bâti principal est déjà recouvert majoritairement de tuiles.

Pour les bâtiments techniques destinés à la modernisation des activités existantes : les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs des constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec un dominante de teintes sombres ou neutres ou proche de celles des constructions environnantes.

- **Façades et pignons :**

- L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi afin de permettre une intégration dans le site environnant.
- L'utilisation de matériaux « naturel » de type bardage, paille ... bois est autorisée.
- **Pour les bâtiments techniques destinés à la modernisation des activités existantes :** les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans le paysage. Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre.
- 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 ou proche de celles des constructions environnantes.

- **Clôtures**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents, les bandes et les lisses ou panneaux plastiques.
- Les clôtures réalisées en plaques de béton brut sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, les plaques de béton brut n'excéderont pas 0,50 m de hauteur et seront partiellement enterrées.

- **Éléments de paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

ARTICLE Ah 12 - REALISATION 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.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2).

ARTICLE Ah 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

De manière générale, **les plantations d'essences invasives et envahissantes** figurant en annexes du PLU, (voir annexe 7e la liste des plantes invasives du CSRPN) **sont proscrites**. Les espèces invasives potentielles doivent dans la mesure du possible être évitées (se référer à l'annexe 7e). Les plantations d'espèces "indigènes ou acclimatées" doivent être privilégiées.

- **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

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.

- **Maintien des plantations et obligation de planter**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible (sauf si elles ne sont pas d'essence locale) ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essence locale. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments, devront être intégrés

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

- **Protection des haies et boisements au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme**

Les haies bocagères ou talus repérées au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies ou talus.

Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 , comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, **sont soumis à déclaration préalable de travaux** (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme). Dans la mesure où la suppression d'une haie d'essence locale n'a pas pour objectif le passage d'un ouvrage ou d'un réseau y compris routier ou chemin, elle devra systématiquement être remplacée par la plantation d'une nouvelle haie d'essence locale.

ARTICLE Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Ah 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES ET RECOMMANDATIONS AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud.
- L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.
- La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.
- Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.
-

ARTICLE Ah 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ar

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ar correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions et réfection des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du PLU.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de 500 mètres de protection des bâtis inscrits des monuments historiques, la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE Ar 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ar 2,
- Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Ar 2,
- Le changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception des cas visés à l'article Ar 2,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et de support d'antennes sauf pour un usage individuel.

ARTICLE Ar 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité, de ne pas aggraver le risque d'inondation, de préserver les zones humides et les cours d'eau, et qu'elles soient compatibles avec l'arrêt préfectoral en vigueur dans les périmètres de servitudes du captage en eaux potables de la retenue; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.

Le présent chapitre autorise sous conditions :

- **Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif,**
- **La restauration et l'extension de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment**
- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement.**
- **Le changement de destination dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local** (constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine du bâti ancien) et sous réserve cumulativement :
 - ↳ de respecter le caractère architectural d'origine ;
 - ↳ qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
 - ↳ que cet aménagement soit réalisé principalement dans le volume du bâtiment existant. Les extensions sont admises dans les limites suivantes : 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant et 50m².
- L'extension des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal. Les extensions sont admises dans les limites suivantes : 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant et 50m².
- La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :
 - ↳ que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
 - ↳ que l'emprise au sol cumulée n'excède pas 50 m² sauf pour les activités artisanales ;
- La restauration des éléments du petit patrimoine (fontaine, four, croix, moulin, chapelle ...) est autorisée afin qu'ils retrouvent leurs caractéristiques initiales.

ARTICLE Ar 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

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

ARTICLE Ar 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau**

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

- **Electricité, téléphone**

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

- **Assainissement**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

- **L'utilisation d'énergies renouvelables**, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE Ar 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE Ar 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Dans les marges de recul, pourra être autorisée l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Ar 2. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise 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 par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

ARTICLE Ar 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3.00 m d'une des limites séparatives.
- Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent P.L.U., l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE Ar 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE Ar 9 - EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions existantes est admise dans les limites suivantes : 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant et 50m².

La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que l'emprise au sol cumulée n'excède pas 50 m² sauf pour les activités artisanales.

ARTICLE Ar 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :
 - ↪ 7 mètres de façade ou à l'égout ou à l'acrotère
 - ↪ 12 mètres au point le plus haut de la construction
- La hauteur des nouvelles constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur au point le plus haut des constructions existantes environnantes.
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut, ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- **En zone Arp exclusivement** : La hauteur des constructions pourra être en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes. La hauteur maximale sera égale à celle des constructions significatives situées dans un environnement immédiat.

ARTICLE Ar 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Généralités : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ah2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Aspect des constructions :**

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement touristique :

Le matériau utilisé pour les constructions à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise (zinc ...), sauf si :

- le projet est situé dans un environnement particulier,
- ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité qui justifie un autre choix,
- ou par la réalisation d'un habitat plus durable et prise en compte des énergies renouvelable ou de type BBC (toiture végétalisée...),
- ou exceptionnellement, la tuile sombre pourra être admise dans le cadre de réhabilitation ou d'extension si le bâti principal est déjà recouvert majoritairement de tuiles.

Pour les bâtiments techniques destinés à la modernisation des activités existantes :

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs des constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec un dominante de teintes sombres ou neutres ou proche de celles des constructions environnantes.

- **Façades et pignons :**

- L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi afin de permettre une intégration dans le site environnant.
- L'utilisation de matériaux « naturel » de type bardage, paille ... bois est autorisée.

Pour les bâtiments techniques destinés à la modernisation des activités existantes : les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans le paysage. Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre.

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 ou proche de celles des constructions environnantes.

- **Clôtures**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents, les bandes et les lisses ou panneaux plastiques.
- Les clôtures réalisées en plaques de béton brut sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, elles n'excéderont pas 0,50 m de hauteur et sont partiellement enterrées.

- **Éléments de paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

ARTICLE Ar 12 - REALISATION 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.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2).

ARTICLE Ar 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

De manière générale, **les plantations d'essences invasives et envahissantes** figurant en annexes du PLU, (voir annexe 7e la liste des plantes invasives du CSRPN) **sont proscrites**. Les espèces invasives potentielles doivent dans la mesure du possible être évitées (se référer à l'annexe 7e). Les plantations d'espèces "indigènes ou acclimatées" doivent être privilégiées.

- Espaces boisés classés
- Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.
- 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.
- Maintien des plantations et obligation de planter :
- Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible (sauf si elles ne sont pas d'essence locale) ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essence locale. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.
- La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments, devront être intégrés dans un écrin de verdure.
- Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

- **Protection des haies et boisements au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :**

Les haies bocagères ou talus repérées au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies ou talus.

Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 , comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, **sont soumis à déclaration préalable de travaux** (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme). Dans la mesure où la suppression d'une haie d'essence locale n'a pas pour objectif le passage d'un ouvrage ou d'un réseau y compris routier ou chemin, elle devra systématiquement être remplacée par la plantation d'une nouvelle haie d'essence locale.

ARTICLE Ar 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Ar 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud.
- L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.
- La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.
- Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE Ar 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, (notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique), par l'existence d'exploitations forestières, ainsi que la protection du risque d'inondation et la prise en compte des servitudes liées au périmètre de captage d'eau potable. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain 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 (*bancs, parcours sportifs, etc.*).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux (au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme. Cela concerne les haies, boisements.

Elle comprend les secteurs :

- **Na délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.**
- **Nrb délimitant un secteur réservoir de biodiversité et comprenant également la réserve naturelle labellisée Espace Remarquable de Bretagne (ERB), pour lequel un règlement spécifique s'applique. Les secteurs dits «mosaïques d'habitats d'intérêt environnemental et paysager » font l'objet de préservation.**
- **Nzh délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Blavet ou Vilaine).**

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les zones, sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2, et notamment :

- toute construction à usage d'habitat ou non, même ne comportant pas de fondations tout lotissement
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- la construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.
- toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais et déblais à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau ou pour des installations et équipements liés aux réseaux de service public à titre exceptionnel ou pour des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).
- toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

En secteur Nzh exclusivement :

- toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,
- à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...) ou d'accueil du public.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; de ne pas aggraver le risque d'inondation; de préserver les zones humides et les cours d'eau qu'elles soient compatibles avec l'arrêt préfectoral en vigueur dans les périmètres de servitudes du captage en eaux potables et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et à la biodiversité :

- **les chemins, sentiers piétonniers, ni cimentés, ni bitumés et le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public ou la création d'un sentier d'interprétation**, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatible avec le libre écoulement ou l'expansion des crues ;
- **les constructions limitées et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces** (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, postes de découverte, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- **les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière** où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde de la biodiversité, des espaces naturels et des

paysages ; seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

- **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière**
- **le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations directement liées à la destination de la zone (exemple accueil du public)** si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment ;
- **certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....)** nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative ;

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
 - le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- **la restauration des éléments du petit patrimoine** (fontaine, four, croix, moulin, chapelle ...) afin qu'il retrouve leur état initial ;
 - **les travaux d'intervention liés à la gestion, l'entretien ou la restauration** des zones humides et des cours d'eau dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

2.2- En zone Nrb exclusivement :

- les occupations ci-dessus sont autorisées sous conditions de ne pas porter atteinte à l'état ou à l'aspect de la réserve, conformément aux dispositions de l'article L332-9 du Code de l'Environnement et de son espace d'extension potentielle,
- les constructions, installations, travaux définis dans le cadre du plan de gestion de l'Espace Remarquable de Bretagne.

2.3- En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires :
- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,
- lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

a. 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,

b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour toute construction, la réalisation de réseaux est à la charge du maître d'ouvrage.

- **Alimentation en eau**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

- **Electricité, téléphone**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation ou construction existante ou autorisée dans la zone.

- **Assainissement**

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

Pour rappel, l'utilisation des toilettes sèches est autorisée à la condition de disposer d'un terrain permettant le **compostage des déchets organiques** et que la valorisation ai lieu dans une **cuve**

étanche afin d'éviter toute source de pollution des terres et de nuisance pour le voisinage, tout rejet liquide en dehors de la parcelle, ni pollution des eaux superficielles et souterraines.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à **au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.**

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises 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 par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.
- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre 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.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- **Aspect des constructions :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

- **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être constituées de talus ou de haies végétales d'essences locales ou de murets traditionnels.

les murs de ciment, parpaings bruts ainsi que les plaques de béton et les lisses, bandes ou panneaux plastiques sont interdits

- **Petit patrimoine :**

La restauration des éléments du petit patrimoine (fontaine, four, croix, moulin, chapelle ...) est autorisée afin qu'ils retrouvent leurs caractéristiques initiales;

ARTICLE N 12 - REALISATION 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.

Les revêtements des zones de stationnement seront perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

De manière générale, **les plantations d'essences invasives et envahissantes** figurant en annexes du PLU, (voir annexe 7e la liste des plantes invasives du CSRPN) **sont proscrites**. Les espèces invasives potentielles doivent dans la mesure du possible être évitées (se référer à l'annexe 7e). **Les plantations d'espèces "indigènes ou acclimatées" doivent être privilégiées.**

13.1- Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

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.

13.2- Maintien des plantations et obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible (sauf si elles ne sont pas d'essence locale) ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essence locale. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

13.3- Protection des éléments de paysage au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :

Les haies bocagères ou talus repérées au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies ou talus.

Les secteurs dits «mosaïques d'habitats d'intérêt environnemental et paysager» (landes sèches, humides, boisements, étangs...) répertoriées graphiquement sur le zonage du PLU au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} doivent être préservés.

Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 , comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, **sont soumis à déclaration préalable de travaux** (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme).

Dans la mesure où la suppression d'une haie d'essence locale n'a pour pas objectif le passage d'un ouvrage ou d'un réseau y compris routier ou chemin, elle devra systématiquement être remplacée par la plantation d'une nouvelle haie d'essence locale.

Les secteurs repérés au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} et appartenant à l'Espace Remarquable de Bretagne font l'objet d'un plan de gestion spécifique à la réserve naturelle.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone NL est une zone naturelle destinée à recevoir des installations et aménagements à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs et les équipements publics.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Elle comprend le secteur :

- **NLt délimitant un espace de l'Archéosite ou seules les aménagements, travaux et constructions nécessaires sont autorisés sous réserve de prendre en compte l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France puisque le site est concerné par le périmètre d'une servitude de protection dite AC1 (inscription au titre des Monuments Historiques).**

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage d'habitation permanente ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article NL 2 ;

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises sous conditions

De manière générale, la zone NL admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- **Les aménagements légers, installations et équipements** liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs, dès lors que toutes les dispositions sont prévues pour leur insertion paysagère et **en zone NLt exclusivement ceux liés aux activités de mise en valeur de l'Archéosite,**

- **Les constructions**, démontables, dont l'emprise au sol est limitée à **100 m²** et permettant un retour à l'état naturel du site, dès lors que toutes les dispositions sont prévues pour leur insertion paysagère,
- **Les chemins piétonniers et le 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.
- **Les constructions nécessaires aux services publics** pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- **Les interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration** des zones humides et des cours d'eau dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.
- **Les voies et cheminements** figurant indiqués au plan de zonage doivent être préservés au titre des éléments de paysage L.123-1-5 7°.
- **La restauration des éléments du petit patrimoine** (fontaine, four, croix, moulin, chapelle ...) est autorisée afin qu'ils retrouvent leurs caractéristiques initiales;

ARTICLE NL 3 - Accès et voirie

• **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de services publics, de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

• **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Pour les opérations dont l'accès se fait le long de la RD 776. Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
- Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons et de marche-pied.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• **Alimentation en eau**

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

- **Électricité et téléphone**

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

- **Assainissement**

- ↳ **Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

- ↳ **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération.
- Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
- La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE NL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait de 8 m minimum, à compter de cet alignement sauf contraintes techniques ou autres justifiées.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 5 mètres minimum, à compter de celle-ci.

ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre 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.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1 - Généralités : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des aménagements devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

11.2 - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. L'usage du béton est interdit. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager.

11.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

ARTICLE NL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE NL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

De manière générale, **les plantations d'essences invasives et envahissantes** figurant en annexes du PLU, (voir annexe 7e la liste des plantes invasives du CSRPN) **sont proscrites**. Les espèces invasives potentielles doivent dans la mesure du possible être évitées (se référer à l'annexe 7e). Les plantations d'espèces "indigènes ou acclimatées" doivent être privilégiées.

13.1- Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

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.

13.2- Maintien des plantations et obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible (sauf si elles ne sont pas d'essence locale) ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essence locale. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments, devront être intégrés par dans un écrin de verdure.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

13.4 Protection des haies au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :

Les haies bocagères ou talus repérées au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées. Les occupations et utilisations du sol, les travaux projetés, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de ces haies ou talus.

Il sera rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 , comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, **sont soumis à déclaration préalable de travaux** (Art. R421-23-h) du Code de l'urbanisme).

Dans la mesure où la suppression d'une haie d'essence locale n'a pas pour objectif le passage d'un ouvrage ou d'un réseau y compris routier ou chemin, elle devra **systématiquement être remplacée** par la plantation d'une nouvelle haie d'essence locale.

13.5- Espaces libres : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction ;

ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE NL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud.
- L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.
- La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.
- Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE NL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

ANNEXE

ANNEXE N° 1 - Nomenclature des végétaux pour la replantation (Cf. Annexe 7e : liste des plantes invasives du CSRPN)

Liste non exhaustive

Végétation interdites (voir annexes 7 e la liste des plantes invasives du CSRPN)

Egerie densa Planch, bidens frondosa L., Myriophyllum aquaticum (Vell.), etc.

Végétation préconisée : Les plantations d'espèces "indigènes ou acclimatées" doivent être privilégiées. Les essences exotiques assez fréquentes sont tolérables, avec préférentiellement les feuillus

Arbres tiges :

Arbustes à feuillage persistant a faible développement :

Arbustes à Feuillage caduc a faible développement :

Acer Platanoïdes globosum : tête en boule, feuillage vert foncé devenant jaune d'or en automne

Acer ginnala : Feuille grossièrement découpée rougeâtre à l'automne

Acer saccharinum : Feuille jaune d'or à l'automne

Albizia : Feuillage vert clair, floraison rose et rouge en juillet août

Betula utilis : Feuille large, écorce très blanche

Cercis siliquastrum : Petite grappe rose vif en avril

Koelreuteria : Feuille vert foncé coloré jaune à rouge en automne

Liquidambar : Feuillage vert foncé, variable entre jaune et rouge en automne

Malus : Fleurs très odorantes, fruits en septembre

Pyrus : Feuilles gris ou blanc

Abélia : Feuillage vert bronze, fleur rose de juin à octobre

Choisya ternata : Fleur blanche odorante en mai juin

Eleagnus ebbengei : Feuillage vert foncé, revers argenté

Escallonia : Feuillage vert, fleur rose, rouge de juin à septembre

Ligustrum japonicum : Grande feuille verte, floraison blanche en grappe de juillet à septembre

Photinia Red Robin : Feuillage vert bronze, jeune pousse rouge vif

Viburnum tinus : Fleur blanche odorante en hiver, feuillage vert

Amelanchier : Fleur blanche en grappes pendantes en avril-mai, fruit noir décoratif, feuillage d'automne teinté de jaune de cuivre et de rouge

Cornus Kousa : Feuille simple vert foncé, floraison blanc verdâtre au printemps

Cornus alba elegantissima : Bois rouge très décoratif en hiver, feuillage panaché blanc

Deutzia gracilis : Abondante fleur blanche en mai, végétation touffue

Hibiscus : Très grande fleur d'août à septembre

Hydrangea asperata : Fleur blanche mauve entre août et octobre

Leycesteria formosa: Fleur en bractée blanche teintée de rouge de juillet à septembre

Lonicera tatarica : Fleur rose foncé pourpre en avril, suivie de baie rouge vif

Philadelphus : Fleur blanche parfumée en mai-juin

Ribes sanguineum : Grappe rouge foncé abondante en avril-mai

Rosier anglais :

Spirées en variétés : Floraison blanche, rose ou rouge en avril mai

Syringa vulgaris : Floraison en grosses panicules odorantes en mai-juin

Viburnum Opulus : Floraison en grosses boules blanches en mai

Weigélia : Fleur rouge ou rose au printemps

ANNEXE N° 2 : règles relatives au calcul des places de stationnement

Les places de stationnement pourront être mutualisées

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
Habitat collectif :	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m ² de surface de plancher Pour les deux roues, 1 m ² par logement réalisé dans le bâtiment.
Habitat individuel	2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir
Résidences de tourisme	1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir Pour les deux roues, 1 m ² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
<input type="checkbox"/> Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)	- aucune place de stationnement n'est imposée (ou 1 place par logement au maximum)
ACTIVITES	
<input type="checkbox"/> Etablissement industriel ou artisanal	30 % de la surface de plancher
<input type="checkbox"/> Entrepôt	30 % de la surface de plancher
<input type="checkbox"/> Commerces de :	
- moins de 150 m ²	pas de minimum
- de 150 à 300 m ² de surface de vente	minimum 3 places pour 100 m ² de surface de vente
- plus de 300 m ² de surface de vente	maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100 m ² de surface de vente réalisée
<input type="checkbox"/> Bureau - services	60 % de la surface de plancher
<input type="checkbox"/> Hôtel-restaurant	1 place pour 10 m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	

<input type="checkbox"/> Etablissement d'enseignement du 1er degré	1 place par classe
<input type="checkbox"/> Etablissement d'enseignement du 2ème degré*	2 places par classe*
<input type="checkbox"/> Etablissement hospitalier et clinique	100 % de la surface de plancher
<input type="checkbox"/> Piscine - Patinoire*	50 % de la surface de plancher
<input type="checkbox"/> Stade - Terrain de sports*	10 % de la surface du terrain
<input type="checkbox"/> Salle de spectacle, de réunions*	1 place pour 5 personnes assises
<input type="checkbox"/> Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
<input type="checkbox"/> Cinéma	1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du Code l'Urbanisme
<input type="checkbox"/> Autres lieux recevant du public	50 % de la surface de plancher

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

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

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

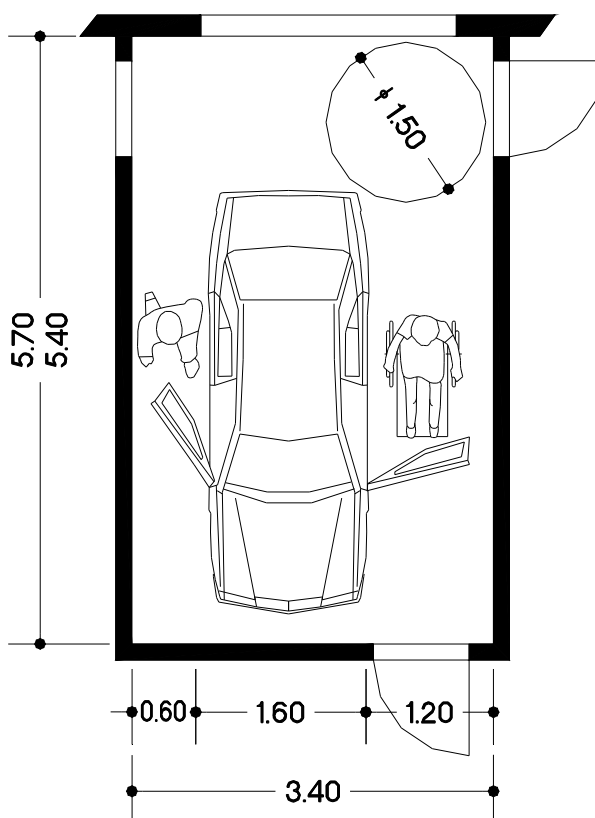
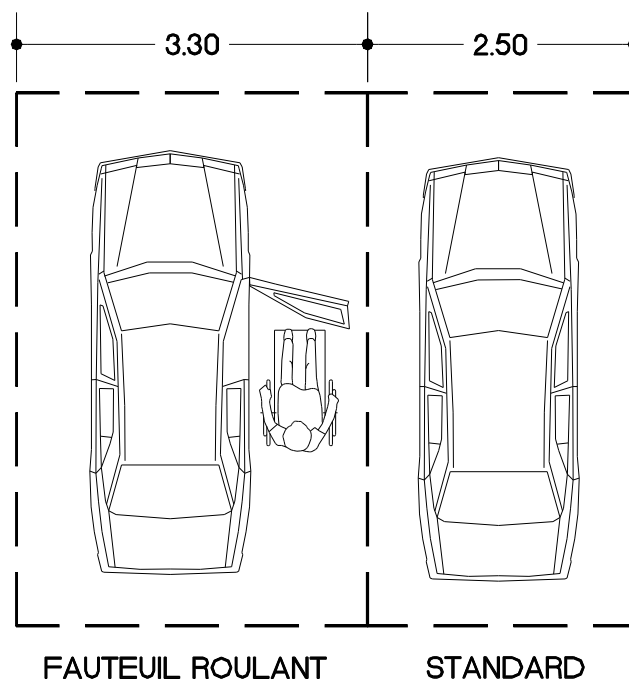
Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

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

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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



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

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

ANNEXE N° 3 - ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11)

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont instituées sur le territoire de la commune des zones de protection d'architecture.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

a) Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

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