

Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le

ID : 035-200070688-20220927-2022\_238-DE

**DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE**  
**COMMUNE DE BAZOUGES-LA-PEROUSE**

**ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT LITTERAL**

---

Modification de droit commun n°1 approuvée le 27 septembre 2022



**PLU approuvé le : 21 mars 2018**

**Modification simplifiée approuvée le 25 septembre 2018**

**Modification de droit commun n°1 approuvée le 27 septembre 2022**

Envoyé en préfecture le 06/10/2022  
Reçu en préfecture le 06/10/2022  
Affiché le  
ID : 035-200070688-20220927-2022\_238-DE

## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>18</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	20
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	26
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UEq	32
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	38
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>44</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE	46
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUA	52
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU	57
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>61</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	63
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>73</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	75
<b>VI : ANNEXES</b>	<b>83</b>
ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT (articles 12 du règlement)	85
ANNEXE 2 : EMBLEMES RESERVES	86
ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES	87
ANNEXE 4 : LA PROTECTION DU BOCAGE IDENTIFIE « LOI PAYSAGE » DANS LE PLU DE BAZOUGES-LA-PEROUSE	93
ANNEXE 5 : ARRETE PREFECTORAL DE CAPTAGE D'EAU POTABLE	96

Envoyé en préfecture le 06/10/2022  
Reçu en préfecture le 06/10/2022  
Affiché le  
ID : 035-200070688-20220927-2022\_238-DE

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

---



## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BAZOUGES-LA-PEROUSE.

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

a. Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- 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, le permis d'aménager ne vaut pas autorisation au titre de la loi sur l'eau
- 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 ENE portant engagement national pour l'environnement "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « ALUR » du 24 mars 2014, de la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt, dite « LAAAF » du 13 octobre 2014, et de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions du règlement sanitaire départemental,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> 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 zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

**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 permettant à la commune, d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente par une personne privée ou morale. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite,

**Le PLU ne prend pas en compte le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. En effet, le conseil municipal n'a pas décidé que l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 soit applicable au PLU.**

### Extrait du décret :

*« VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification*

*ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté. »*

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les emplacements réservés, les éléments protégés au titre de la loi Paysage.

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

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

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

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles se composent des zones 1 AU immédiatement constructibles,

### **Les zones agricoles dites « zones A »**

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

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

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

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les zones urbaines et à urbaniser comprennent plusieurs secteurs particuliers faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ces secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

## **ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'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.

## **DEROGATIONS ARTICLE L 152-4 DU CODE DE L'URBANISME**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU 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,
- 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.
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## **ESPACES BOISES CLASSES**

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement 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.

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

En limite d'espaces boisés classés (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.

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 exceptions, conformément à la réglementation en vigueur.

Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé 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 1 ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

## **ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE**

### ESPACES PAYSAGERS au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Des espaces paysagers sont identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique au titre de la loi Paysage pour des motifs d'ordre paysager, historique et/ou écologique.

Sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié sur les documents graphiques en application de la loi Paysage.

Les espaces paysagers arborés ou non seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### ELEMENTS BOCAGERS au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée :

- Aux principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, protéger les paysages et préserver la biodiversité ;
- Aux niveaux de classement des haies et des talus indiqués au plan annexé au présent règlement ;
- A la mise en place de mesures compensatoires.

Les mesures compensatoires consisteront en la reconstitution d'un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et d'un intérêt environnemental a minima équivalent et seront à la charge du demandeur.

### ELEMENTS OU ENSEMBLES BATIS au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Des éléments ou ensembles bâtis sont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique identifiée au titre de la loi Paysage.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifiés par le présent PLU, en application de la loi Paysage doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues.

Le patrimoine culturel ainsi repéré doit être conservé et restauré et seules les démolitions ponctuelles pour la mise en valeur de cet élément ou pour un état de ruine constaté sont admises.

### **LES ZONES HUMIDES ET LES COURS D'EAU**

Les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique identifiée au titre de la loi Paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes déclinées ci-après, en application de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. du Bassin Loire Bretagne.

La police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides et cours d'eau y compris ceux qui n'auraient pas été recensés.

#### **Les Zones humides :**

Les déblais, les remblais, les drainages et d'une manière générale tout affouillement et exhaussement de sol conduisant à la destruction des zones humides repérées au plan graphique par une trame spécifique est interdite, sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- l'existence d'une déclaration d'utilité publique,
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter les conditions suivantes :

- la restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire,
- la mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en qualité de la biodiversité. A défaut la compensation portera sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant de la masse d'eau ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité,
- La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont envisagés sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire Ce projet de gestion des zones humides comprendra un projet de restauration et de suivi établi pour 5 ans au minimum accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires devront être clairement identifiés.

#### **Protection des cours d'eau :**

Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisées les constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes nécessitant la proximité du cours d'eau et si elles sont autorisées dans la zone.

## **OUVRAGES SPECIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, pylones et mâts, infrastructures relatives au haut débit,...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

## **BATIMENTS DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION PEUT ETRE AUTORISE au titre de l'article R151-35 du Code de l'urbanisme**

Pour les bâtiments identifiés au règlement graphique du PLU comme pouvant changer de destination, il est rappelé que les permis de construire ne pourront être instruits que :

- Si ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers en zone agricole et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites en zone naturelle.

Pour les bâtiments existants comportant une partie habitation dans le but d'étendre ladite habitation sans création de nouveau logement sous réserve que ce bâtiment soit :

- En terre ou en pierre ;
- Dans les volumes existants ;
- Desservi par les réseaux et puisse faire l'objet d'un assainissement non collectif ;
- Ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers en zone agricole ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites en zone naturelle.

Rappel : les notions de « réhabilitation » et de « restauration » ne sont pas de même nature.

La réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Elle peut engendrer des modifications de volumes du bâtiment initial. Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé pour être réhabilité sont identifiés sur le règlement graphique par une étoile. Ces bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé ne pourront pas accueillir d'extensions pendant toute la durée du PLU.

La restauration consiste à remettre en état le bâtiment existant. La restauration ne suppose donc pas, à la différence de la réhabilitation, de modifications des volumes du bâti initial.

## **PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

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

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme qui dispose que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ». Cet article est d'ordre public, il s'applique à toutes les communes, y compris celles dotées d'un PLU,
- article L 122-1 du code de l'environnement,

- article L 322-2, 3<sup>ème</sup> du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

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

### **CLOTURES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur les zones urbaines et à urbaniser, en application de la délibération du conseil municipal du 5 août 2016.

### **PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble du territoire communal :

- pour tous travaux de démolition conformément à la délibération du Conseil Municipal du 5 août 2016.

Article R. 421-8 du code de l'urbanisme :

*Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :*

- a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;*
- b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;*
- c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;*
- d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.*

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Un droit de préemption urbain est institué sur la commune depuis le 5 août 2016 conformément aux articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme.

### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### **ABORDS DES ROUTES DEPARTEMENTALES**

#### **Marge de recul - règlement de la voirie départementale**

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- RD91 et RD18 : 25 mètres
- RD90 : 50 mètres pour les constructions destinées à l'habitation et 25 mètres pour toutes les autres constructions.
- RD796 : 35 mètres pour les constructions destinées à l'habitation et 25 mètres pour toutes les autres constructions.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

### Accès et voirie :

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

### L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-21-3 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent règlement ne s'oppose pas aux dispositions de l'article R. 151-21-3 du code de l'urbanisme stipulant que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

### DEFINITIONS

#### Acrotère

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

#### Alignement

L'alignement est la limite entre une unité foncière et une voie ou emprise publique.

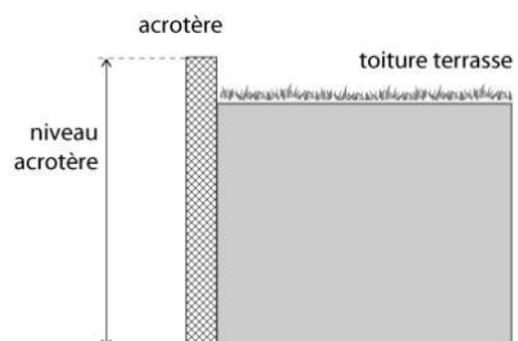
#### Annexes a la construction principale

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités, détachées de la construction principale.

Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire et une affectation complémentaire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin,...).

#### Commerces de détail et d'artisanat à caractère commercial

Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial correspondent à la liste suivante (code NAF) :



47.11A	Commerce de détail de produits surgelés	47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.11B	Commerce d'alimentation générale	47.59A	Commerce de détail de meubles
47.11C	Supérettes	47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.11E	Magasins multi-commerces	47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.19A	Grands magasins	47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé	47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé	47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé	47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé	47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé	47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.25Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé	47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé	47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé	47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.30Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé	47.75Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé	47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé	47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé	47.78A	Commerces de détail d'optique
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé	47.78B	Commerces de détail de charbons et combustibles
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m <sup>2</sup> )	47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers
47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m <sup>2</sup> et plus)	47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes, revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé	<i>Les super (47.11D) et hypermarchés (47.11F) ont une surface de plancher qui permet leur présence en espace d'activités.</i>	

### **Construction**

Il s'agit de tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction ou destination, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme).

Une construction correspond à tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

### **Construction principale**

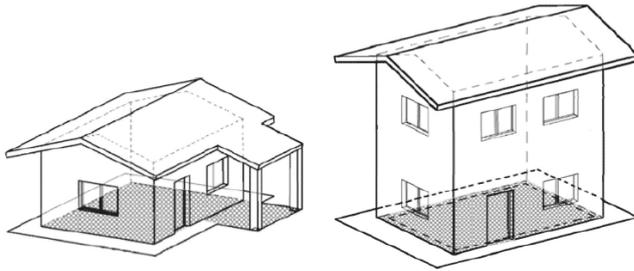
C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### **Egout du toit**

L'égout du toit est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

### **Emprise au sol**

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



### **Extension des constructions existantes**

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Elle peut se faire par surélévation d'un bâtiment existant ou par agrandissement de la surface au sol.

### **Faitage :**

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.

### **Habitations légères de loisir**

Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

### **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

### **Limites séparatives :**

On entend par limites séparatives les limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique. Elles se composent :

- Des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (limites séparatives latérales).
- Des autres limites séparatives situées en fond de parcelles et délimitant la propriété.

### **STECAL :**

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées défini à titre exceptionnel en zone agricole ou naturelle.

### **Surface de plancher**

*Article R111-22 du code de l'urbanisme - Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

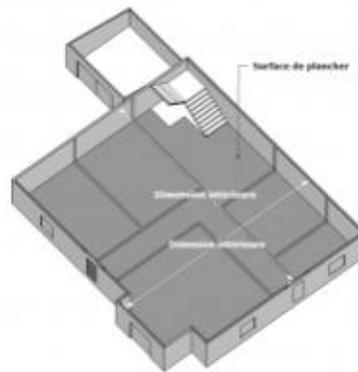
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

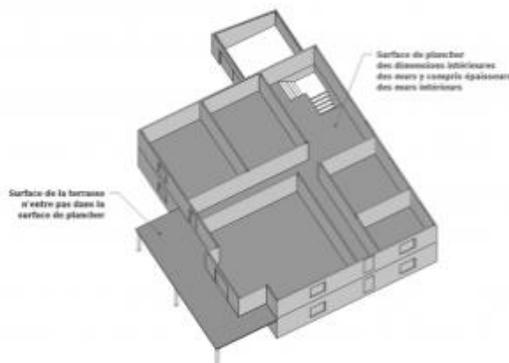
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



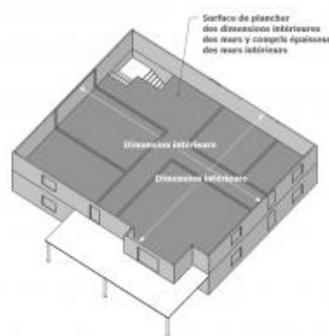
*Surface de plancher du rez-de-chaussée*



*Surface de plancher finale du rez-de-chaussée*



*Surface de plancher de l'étage*



*Surface de plancher finale de l'étage*

### Superficie du terrain

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation...) est celle de l'unité foncière.

### Voies et emprises publiques

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

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

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

- **Emprises publiques** : L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent des emprises publiques les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les aires de stationnement, les places, les bâtiments universitaires et leurs annexes, les enceintes pénitentiaires, les emplacements réservés divers....

**Unité foncière**

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant.

**Terrain naturel**

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

**Vue**

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

Envoyé en préfecture le 06/10/2022  
Reçu en préfecture le 06/10/2022  
Affiché le  
ID : 035-200070688-20220927-2022\_238-DE

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

### Extrait du rapport de présentation du PLU :

« La zone UC correspond au secteur de centralité élargie de Bazouges-la-Pérouse regroupant une mixité de fonctions (habitat, commerces, services, équipements,...). Il se caractérise par des constructions implantées en ordre continu à l'alignement des rues.

- Le PLU vise à y :
- Accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat
- Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles
- Densifier, renouveler les espaces urbanisés pour accueillir davantage d'habitants à proximité des commerces, services et équipements. »

### **ARTICLE UC<sub>1</sub> - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, y compris l'implantation isolée de mobilhomes
- 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 (« en garage mort »)
- Les panneaux photovoltaïques au sol.

### **ARTICLE UC<sub>2</sub> - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et les utilisations du sol non interdites à l'article UC<sub>1</sub> à condition de respecter le règlement de l'AVAP
- L'extension ou la transformation d'activités incompatibles avec l'habitat à condition que les travaux 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.
- Les dispositifs énergétiques liés à une occupation autorisée dans la zone à condition d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'intégration paysagère et architecturale.
- Les commerces définis par la nomenclature NAF rappelée en dispositions générales du présent règlement à condition que l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus.

### **Dans les espaces intégrés dans un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Dans l'attente d'un projet de renouvellement urbain nécessitant une opération de démolition-reconstruction, la réfection, les adaptations et les extensions limitées du bâti existant sont autorisées.

### **Dans les espaces paysagers protégés au titre de la loi Paysage :**

Sont uniquement autorisés :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

## **ARTICLE UC<sub>3</sub> - ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée viabilisée ouverte à la circulation automobile ou jouir d'une servitude de passage.

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

### **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.

## **ARTICLE UC<sub>4</sub> - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction 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.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Concernant les installations classées, elles se doivent d'être conformes aux dispositions de la législation les concernant.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations. Les installations individuelles seront soumises à l'autorisation préalable du gestionnaire d'assainissement non collectif pour tout dépôt de demande d'urbanisme.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements, constructions et installations réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements, constructions et installations 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité technique liée au site ou de contraintes techniques particulières.

#### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

### **ARTICLE UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales s'implanteront à l'alignement des voies et des emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

*Exemples d'implantations possibles :*

*Exemple d'implantation interdite :*



A l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur l'une des voies.

Des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle (parcelle en drapeau), de la topographie du terrain
- 2) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 3) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement
- 4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant repéré aux documents graphiques,
- 5) si une construction significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

Dans les 3 premiers cas, la continuité bâtie en limite de voie sera assurée par un mur de clôture en pierre ou maçonnerie enduite conformément aux dispositions de l'article 11, ou bien par une annexe détachée de la construction principale.

En cas d'opération groupée, bâtiment public, continuité avec une construction existante) un retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou une partie de la construction ou d'un pignon est autorisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront soit :

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition ne pas se rapprocher des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront soit sur une des limites séparatives soit avec un retrait de 3 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur une des limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

## **ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront dépasser les hauteurs maximales règlementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

L'extension des constructions existantes dépassant déjà les hauteurs règlementées ci-dessus est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

## **ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords se doivent d'être compatibles avec le règlement de la zone PU de l'AVAP.

Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de l'AVAP (cf. servitudes d'utilité publique). Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

---

### **1- PRINCIPES :**

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

### **2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- une place de stationnement par logement ;
- pour les constructions composées de plus de 2 logements, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, a minima couverts, par logement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction existante.

Pour les commerces :

Une place de stationnement par tranche entière de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction existante.

Pour les bureaux :

- une place de stationnement par tranche entière de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction existante.

Pour l'hébergement hôtelier :

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction existante.

## **ARTICLE UC13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme (Cf. dispositions générales et annexes du présent règlement).

En dehors des aménagements, installations et constructions autorisés sous condition à l'article UC2, l'ensemble de la surface des espaces paysagers végétalisés protégés au titre de la loi Paysage sera conservé en pleine terre.

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre ou en surface au moins équivalents (Cf. recommandations paysagères en annexe), sauf contrainte technique spécifique.

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

## **ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UC15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en respectant la législation en vigueur.

## **ARTICLE UC16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

*La zone UE comprend plusieurs secteurs particuliers faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.*

### Extrait du rapport de présentation du PLU :

*La zone UE correspond :*

- *aux franges du centre-bourg notamment sur les entrées de ville,*
- *aux secteurs urbanisés sous forme d'habitat individuel essentiellement dans le cadre d'opérations groupées ou de lots à bâtir, mais également sous forme d'urbanisation ponctuelle.*

*La densité y est globalement moins élevée que dans le centre bourg. Elle regroupe :*

- *des opérations groupées marquées par une certaine urbanité et reprenant certains codes de la trame urbaine traditionnelle,*
- *des constructions réalisées au coup par coup le long des voies historiques qui disposent de capacité de densification*
- *une trame urbaine traditionnelle moins dense que le centre-bourg et plus éloignée du centre bourg*

*Le PLU vise à y :*

- *permettre la densification urbaine*
- *créer un secteur de transition entre le centre-bourg et les secteurs pavillonnaires*
- *structurer le paysage, notamment en entrée de ville*

### **ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- 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 (« en garage mort »),
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes y compris l'implantation isolée de mobilhomes
- Les panneaux photovoltaïques au sol.

### **ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et les utilisations du sol non interdites à l'article UE1 à condition de respecter le règlement de l'AVAP
- L'extension ou la transformation d'activités incompatibles avec l'habitat à condition que les travaux 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.

- Les dispositifs énergétiques liés à une occupation autorisée dans la zone à condition d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'intégration paysagère et architecturale.
- Les commerces définis par la nomenclature NAF rappelée en dispositions générales du présent règlement à condition que l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus.

#### **Dans les espaces intégrés dans un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Dans l'attente d'un projet de renouvellement urbain nécessitant une opération de démolition-reconstruction, la réfection, les adaptations et les extensions limitées du bâti existant sont autorisées.

#### **Dans les espaces paysagers protégés au titre de la loi Paysage :**

Sont uniquement autorisés :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

### **ARTICLE UE<sub>3</sub> - ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée viabilisée ouverte à la circulation automobile ou jouir d'une servitude de passage.

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

#### **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 règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement et installations ou d'extension de constructions existantes.

### **ARTICLE UE<sub>4</sub> - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction 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.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Concernant les installations classées, elles se doivent d'être conformes aux dispositions de la législation les concernant.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations. Les installations individuelles seront soumises à l'autorisation préalable du gestionnaire d'assainissement non collectif pour tout dépôt de demande d'urbanisme.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements, constructions et installations réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements, constructions et installations 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité techniques liée au site ou de contraintes techniques particulières.

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

## **ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales s'implanteront à l'alignement des voies et des emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

*Exemples d'implantations possibles :*

*Exemple d'implantation interdite :*



A l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur l'une des voies.

Des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle (parcelle en drapeau), de la topographie du terrain
- 2) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 3) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement.
- 4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant repéré aux documents graphiques,
- 5) si une construction significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

Dans les 3 premiers cas, la continuité bâtie en limite de voie sera assurée par un mur de clôture en pierre ou maçonnerie enduite conformément aux dispositions de l'article 11, ou bien par une annexe détachée de la construction principale.

En cas d'opération groupée, bâtiment public, continuité avec une construction existante) un retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou une partie de la construction ou d'un pignon est autorisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront soit :

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition ne pas se rapprocher de l'emprise des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront soit sur une des limites séparatives ou avec un retrait de 3 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

## **ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront dépasser les hauteurs maximales règlementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

L'extension des constructions existantes dépassant déjà les hauteurs règlementées ci-dessus est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

## **ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords se doivent d'être compatibles avec le règlement des zones PU et PN de l'AVAP.

Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de l'AVAP (cf. servitudes d'utilité publique). Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT**

---

### **1- PRINCIPES :**

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

### **2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions composées de plus de 2 logements, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, a minima couverts, par logement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction existante.

**Pour les commerces :**

Une place de stationnement par tranche entière de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction existante.

**Pour les bureaux :**

- une place de stationnement par tranche entière de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction existante.

**Pour l'hébergement hôtelier :**

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction existante.

---

**ARTICLE UE13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme (Cf. dispositions générales et annexes du présent règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre ou en surface au moins équivalente (Cf. recommandations paysagères en annexe), sauf contrainte technique spécifique.

En dehors des aménagements, installations et constructions autorisés sous condition à l'article UE2, l'ensemble de la surface des espaces paysagers végétalisés protégés au titre de la loi Paysage sera conservé en pleine terre.

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

---

**ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règles.

---

**ARTICLE UE15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en respectant la législation en vigueur.

## **ARTICLE UE16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## **CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UEq**

*La zone UEq correspond aux équipements publics implantés sur la commune.*

### **ARTICLE UEq 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation d'activités incompatibles avec les équipements publics en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- 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 (« en garage mort »),
- Les panneaux photovoltaïques au sol.

### **ARTICLE UEq2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et les utilisations du sol a non interdites à l'article UEq1 à condition de respecter le règlement de l'AVAP
- L'extension ou la transformation d'activités incompatibles avec l'habitat à condition que les travaux 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.
- Les dispositifs énergétiques liés à une occupation autorisée dans la zone à condition d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'intégration paysagère et architecturale.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'assurer leur insertion dans leur environnement urbain et paysager.
- Les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobil homes à condition d'avoir une dérogation en application de l'article R.111-42 du Code de l'Urbanisme.

- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisées les constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes nécessitant la proximité du cours d'eau et si elles sont autorisées dans la zone.

### **Dans les espaces paysagers protégés au titre de la loi Paysage :**

Sont uniquement autorisées :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

## **ARTICLE UEq3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée viabilisée ouverte à la circulation automobile ou jouir d'une servitude de passage.

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

### **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 règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement et installations ou d'extension de constructions existantes.

## **ARTICLE UEq4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction 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.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Concernant les installations classées, elles se doivent d'être conformes aux dispositions de la législation les concernant.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations. Les installations individuelles seront soumises à l'autorisation préalable du gestionnaire d'assainissement non collectif pour tout dépôt de demande d'urbanisme.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements, constructions et installations réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements, constructions et installations 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité technique liée au site ou de contraintes techniques particulières.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

## **ARTICLE UEq5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UEq6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales s'implanteront à l'alignement des voies et des emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

*Exemples d'implantations possibles :*



*Exemple d'implantation interdite :*

A l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur l'une des voies.

Des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle (parcelle en drapeau), de la topographie du terrain

- 2) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 3) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement
- 4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant repéré aux documents graphiques,
- 5) si une construction significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

Dans les 3 premiers cas, la continuité bâtie en limite de voie sera assurée par un mur de clôture en pierre ou maçonnerie enduite conformément aux dispositions de l'article 11, ou bien par une annexe détachée de la construction principale.

En cas d'opération groupée, bâtiment public, continuité avec une construction existante) un retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou une partie de la construction ou d'un pignon.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition ne pas se rapprocher de l'emprise des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UEq7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

## **ARTICLE UEq8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UEq9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UEq10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 25 mètres au faitage et 20 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 25 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5 mètres au faitage pour les toitures à pente ;
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront dépasser les hauteurs maximales règlementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

L'extension des constructions existantes dépassant déjà les hauteurs règlementées ci-dessus est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

## **ARTICLE UEq11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

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

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords se doivent d'être compatibles avec le règlement de la zone PU de l'AVAP.

Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de l'AVAP (cf. servitude d'utilité publique). Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE UEq12 – STATIONNEMENT**

---

### **1- PRINCIPES :**

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

## **ARTICLE UEq13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme (Cf. dispositions générales et annexes du présent règlement).

En dehors des aménagements, installations et constructions autorisés sous condition à l'article UEq2, l'ensemble de la surface de espaces paysagers végétalisés protégés au titre de la loi Paysage sera conservé en pleine terre.

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents (Cf. recommandations paysagères en annexe), sauf contrainte technique spécifique.

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

## **ARTICLE UEq14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UEq15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en respectant la législation en vigueur.

## **ARTICLE UEq16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

### Extrait du rapport de présentation du PLU :

La zone UA correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques.

### ARTICLE UA<sub>1</sub> - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes

### ARTICLE UA<sub>2</sub> - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à l'habitation à condition :
  - d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises
  - d'être intégrées aux bâtiments d'activités
  - et que la surface de plancher dédiée à cette occupation n'excède pas 35 m<sup>2</sup>.
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et des installations.
- Les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments ou sur les emprises des parkings.

### ARTICLE UA<sub>3</sub> - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée viabilisée ouverte à la circulation automobile ou jouir d'une servitude de passage.

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

#### 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 règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement et installations ou d'extension de constructions existantes.

## **ARTICLE UA<sub>4</sub> - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction 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.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Concernant les installations classées, elles se doivent d'être conformes aux dispositions de la législation les concernant.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations. Les installations individuelles seront soumises à l'autorisation préalable du gestionnaire d'assainissement non collectif pour tout dépôt de demande d'urbanisme.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements, constructions et installations réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements, constructions et installations 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité technique liée au site ou de contraintes techniques particulières.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et aux réglementations en vigueur.

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

## **ARTICLE UA<sub>5</sub> - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 5 mètres minimum des voies, emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle (parcelle en drapeau),
- 2) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement
- 3) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant repéré aux documents graphiques,

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

## **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

## **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée.

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

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

ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une simplicité des volumes sera recherchée.

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords se doivent d'être compatibles avec le règlement de la zone PU et PN de l'AVAP.

Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de l'AVAP (cf. servitude d'utilité publique). Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT**

---

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

### **1- PRINCIPES :**

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

### **2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

#### **Pour les bureaux :**

Une place de stationnement par tranche entière de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction existante.

#### **Pour l'artisanat :**

Une place par tranche entière de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction existante.

## **ARTICLE UA<sub>13</sub> - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme (Cf. dispositions générales et annexes du présent règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents (Cf. recommandations paysagères en annexe), sauf contrainte technique spécifique.

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

Les espaces libres non bâtis, non occupés par des aires de stationnement ou des voies d'accès seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 75 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage seront masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

## **ARTICLE UA<sub>14</sub> - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UA<sub>15</sub> - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en respectant la législation en vigueur.

## **ARTICLE UA<sub>16</sub> - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future

Envoyé en préfecture le 06/10/2022  
Reçu en préfecture le 06/10/2022  
Affiché le  
ID : 035-200070688-20220927-2022\_238-DE

# **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

Envoyé en préfecture le 06/10/2022  
Reçu en préfecture le 06/10/2022  
Affiché le  
ID : 035-200070688-20220927-2022\_238-DE

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE

*La zone 1AU comprend un secteur particulier faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.*

*Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

### ARTICLE 1AUE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial (Cf. définition)
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes
- 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 (« en garage mort »).

### ARTICLE 1AUE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et les utilisations du sol non interdites à l'article 1AU1 à condition de respecter le règlement de l'AVAP

### ARTICLE 1AUE3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée viabilisée ouverte à la circulation automobile ou jouir d'une servitude de passage.

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

#### 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 règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement et installations ou d'extension de constructions existantes.

## **ARTICLE 1AUE4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction 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.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Concernant les installations classées, elles se doivent d'être conformes aux dispositions de la législation les concernant.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations. Les installations individuelles seront soumises à l'autorisation préalable du gestionnaire d'assainissement non collectif pour tout dépôt de demande d'urbanisme.

Les eaux usées ne doivent pas être déversés dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements, constructions et installations réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements, constructions et installations 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

## **ARTICLE 1AUE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE 1AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales s'implanteront à l'alignement des voies et des emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

*Exemples d'implantations possibles :*

*Exemple d'implantation interdite :*



A l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur l'une des voies.

Des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle (parcelle en drapeau), de la topographie du terrain
- 2) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 3) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement
- 4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant repéré aux documents graphiques,
- 5) si une construction significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

Dans les 3 premiers cas, la continuité bâtie en limite de voie sera assurée par un mur de clôture en pierre ou maçonnerie enduite conformément aux dispositions de l'article 11, ou bien par une annexe détachée de la construction principale.

En cas d'opération groupée, bâtiment public, continuité avec une construction existante) un retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou une partie de la construction ou d'un pignon est autorisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale (sauf abris de jardin) s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

## ARTICLE 1AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

## **ARTICLE 1AUE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AUE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AUE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres au faîtage et 6,5 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 6,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront dépasser les hauteurs maximales règlementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent

## **ARTICLE 1AUE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

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

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords se doivent d'être compatibles avec le règlement de la zone PU de l'AVAP.

Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de l'AVAP (cf. servitude d'utilité publique). Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE 1AUE12 – STATIONNEMENT**

---

### **1- PRINCIPES :**

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

## **2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions composées de plus de 2 logements, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, a minima couverts, par logement.

## **ARTICLE 1AUE13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme (Cf. dispositions générales et annexes du présent règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) en nombre et en surface au moins équivalents, sauf contrainte technique spécifique.

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

## **ARTICLE 1AUE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AUE15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en respectant la législation en vigueur.

## **ARTICLE 1AUE16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 06/10/2022  
Reçu en préfecture le 06/10/2022  
Affiché le  
ID : 035-200070688-20220927-2022\_238-DE

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUA

### Extrait du rapport de présentation du PLU :

La zone 1AUA comprend un secteur particulier faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

### ARTICLE 1AUA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobil homes

### ARTICLE 1AUA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les constructions destinées à l'habitation à condition :
  - **d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises**
  - d'être intégrées aux bâtiments d'activités
  - et que la surface de plancher dédiée à cette occupation n'excède pas 35 m<sup>2</sup>.
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et des installations.
- Les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments ou sur les emprises des parkings.
- Les espaces de vente correspondant à une activité commerciale faisant partie de la liste des codes NAF jointe en annexe du présent règlement, à condition que :
  - **l'activité commerciale induite ne constitue pas l'activité principale de l'entreprise artisanale concernée,**
  - **et que la surface affectée à cet usage représente moins de la moitié de la surface de plancher globale des bâtiments de l'entreprise, et dans une limite maximale de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

### ARTICLE 1AUA3 - ACCES ET VOIRIE

---

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée viabilisée ouverte à la circulation automobile ou jouir d'une servitude de passage.

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

### **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 règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement et installations ou d'extension de constructions existantes.

## **ARTICLE 1AUA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction 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.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Concernant les installations classées, elles se doivent d'être conformes aux dispositions de la législation les concernant.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations. Les installations individuelles seront soumises à l'autorisation préalable du gestionnaire d'assainissement non collectif pour tout dépôt de demande d'urbanisme.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements, constructions et installations réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements, constructions et installations 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité techniques liée au site ou de contraintes techniques particulières.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et aux réglementations en vigueur.

**DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

**ARTICLE 1AUA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 1AUA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 5 mètres minimum des voies, emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle (parcelle en drapeau),
- 2) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement
- 3) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant repéré aux documents graphiques,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

**ARTICLE 1AUA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

**ARTICLE 1AUA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 1AUA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AUA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

## **ARTICLE 1AUA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

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

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords se doivent d'être compatibles avec le règlement de la zone PU de l'AVAP.

Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de l'AVAP (cf. servitude d'utilité publique). Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE 1AUA12 – STATIONNEMENT**

---

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

### **1- PRINCIPES :**

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

### **2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Pour les bureaux :

Une place de stationnement par tranche entière de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour l'artisanat :

Une place par tranche entière de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE 1AUA13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme (Cf. dispositions générales et annexes du présent règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents (Cf. recommandations paysagères en annexe), sauf contrainte technique spécifique.

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

Les espaces libres non bâtis, non occupés par des aires de stationnement ou des voies d'accès seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 75 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage seront masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

## **ARTICLE 1AUA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AUA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en respectant la législation en vigueur.

## **ARTICLE 1AUA16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

La zone 2AU comprend un secteur particulier faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La programmation définie dans l'OAP sera respectée.

### ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE 2AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales s'implanteront à l'alignement des voies et des emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Exemples d'implantations possibles :

Exemple d'implantation interdite :



A l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur l'une des voies.

Des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées :

- 6) pour tenir compte de la configuration de la parcelle (parcelle en drapeau), de la topographie du terrain
- 7) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 8) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement
- 9) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant repéré aux documents graphiques,
- 10) si une construction significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

Dans les 3 premiers cas, la continuité bâtie en limite de voie sera assurée par un mur de clôture en pierre ou maçonnerie enduite conformément aux dispositions de l'article 11, ou bien par une annexe détachée de la construction principale.

En cas d'opération groupée, bâtiment public, continuité avec une construction existante) un retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou une partie de la construction ou d'un pignon est autorisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale (sauf abris de jardin) s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

## **ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

## **ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 2AU13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 2AU15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 2AU16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règles.

Envoyé en préfecture le 06/10/2022  
Reçu en préfecture le 06/10/2022  
Affiché le  
ID : 035-200070688-20220927-2022\_238-DE

# **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

Envoyé en préfecture le 06/10/2022  
Reçu en préfecture le 06/10/2022  
Affiché le  
ID : 035-200070688-20220927-2022\_238-DE

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

### Extrait du rapport de présentation :

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

- Une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Un secteur Aa correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées défini en zone agricole afin de permettre le développement des activités économiques en lien avec le milieu agricole déjà existantes sur la commune,
- Un secteur Ab correspondant aux espaces agricoles dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée du fait de leur proximité avec les espaces urbanisés. La vocation agricole de ces secteurs est affirmée mais les constructions agricoles n'y sont pas autorisées pour assurer une protection des zones urbanisées,
- Un secteur Ah correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées défini en zone agricole permettant de recevoir de nouvelles constructions à vocation d'habitation,
- Un secteur Al correspondant au développement des activités touristiques et de loisirs au sein de la zone agricole
- Un secteur At correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées défini en zone agricole permettant le développement d'activités touristiques liées à des hébergements de loisir »

### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Dans la zone A :

- Toute construction, reconversion ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Hors secteur At : Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage

#### Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques :

- Les déblais, les remblais, les drainages et d'une manière générale tout affouillement et exhaussement de sol conduisant à la destruction des zones humides repérées au plan graphique par une trame spécifique est interdite, sauf s'il est démontré :
  - o l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,
  - o l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
  - o l'existence d'une déclaration d'utilité publique,
  - o l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter. (cf. dispositions générales)

#### Dans le secteur Ab :

A l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A2 :

- Toute construction ou installation nécessaire à l'exploitation agricole, du sol ou du sous-sol.
- Toute implantation d'habitation légère de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées sauf dans le cadre de la diversification de l'exploitation agricole.
- Tout stationnement de caravane quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (notion de garage mort) avec un maximum d'une caravane par siège d'exploitation.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute construction et tout changement de destination pour créer des garages pour du stockage de caravanes, autocaravanes ou pour l'hivernage de bateaux ou tout autre type de véhicules.
- Toute implantation d'éoliennes
- Les exhaussements et affouillements sauf ceux autorisés à l'article A2.

**Dans les secteurs Aa, Ah, At et Al :**

- Tous travaux à l'exception de ceux visés à l'article A2.

## **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et les utilisations du sol non interdites à l'article A1 à condition de respecter le règlement de l'AVAP pour les constructions intégrées au sein du périmètre de l'AVAP
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA
- Les constructions et les extensions des constructions à destination d'habitation, sous réserve :
  - . qu'elles correspondent au logement de fonction nécessaire à l'exploitation agricole, en limitant à 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à 1 le nombre de logement de fonction par site d'exploitation nécessitant une présence permanente. Il pourrait être autorisé un deuxième logement de fonction sous la forme d'un local de gardiennage à condition qu'il soit attenant à un bâtiment agricole et qu'il ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - . qu'elles prennent place dans un périmètre de 100 mètres du siège d'exploitation et d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.
- Les installations nécessaires à la diversification des activités de l'exploitation (camping, gîtes ruraux sous réserve de faire l'objet d'un changement de destination, chambres d'hôtes,...), à condition que ces activités de diversification restent accessoires par rapport à l'exploitation agricole et qu'elles soient parfaitement intégrées au site.
- L'extension des bâtiments d'habitation non liés à l'exploitation agricole, en dehors des aménagements intérieurs, à condition :
  - . de ne pas compromettre l'exploitation agricole
  - . de ne pas réduire les inter-distances existantes lorsque celles-ci sont inférieures à la distance minimale imposée par la réglementation en vigueur relative aux exploitations agricoles
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;
  - . que l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
  - . de ne pas créer de logement supplémentaire ;
  - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.
- Les annexes des bâtiments d'habitation non liés à l'exploitation agricole à condition :
  - . de ne pas compromettre l'exploitation agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
  - . de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;
  - . de s'implanter à moins de 20 m de la construction principale.

- Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-11 du CU sous réserves cumulatives :
  - . de préserver le caractère architectural originel ;
  - . de ne pas compromettre l'exploitation agricole ;
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;
  - . que les murs soient en pierre ;
  - . que l'emprise au sol de la construction soit de 50 m<sup>2</sup> minimum ;
  - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité ;
  - . de ne pas être situé dans un périmètre de réciprocity agricole (Règlementation ICPE ou Règlement Sanitaire Départemental) ;
  - . de ne créer qu'un logement ;
  - . de rester dans le volume existant.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- Le stationnement des caravanes pour une durée inférieure à 2 ans à condition qu'il prenne place sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation à condition de s'insérer dans leur environnement, notamment les ouvrages paysagers de gestion des eaux pluviales.
- Les éoliennes à condition d'une installation cohérente avec l'environnement et les paysages.
- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisées les constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes nécessitant la proximité du cours d'eau et si elles sont autorisées dans la zone.

#### **Dans le secteur Ab :**

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition d'être en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements, constructions et installations qui ne génèrent et ne généreront pas de distances sanitaires et qui sont nécessaires à l'exercice des exploitations agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- 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.
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante en zone A, à condition d'être implantés sur la même unité foncière que l'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités de la zone et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

#### **Dans le secteur Ah :**

- Les constructions à destination d'habitation, à condition :
  - . de ne pas compromettre l'exploitation agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;
  - . que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 120 m<sup>2</sup>.
- L'extension des bâtiments d'habitation, en dehors des aménagements intérieurs, à condition :
  - . de ne pas compromettre l'exploitation agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;
  - . que l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
  - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.
- Les annexes des bâtiments d'habitation à condition :
  - . de ne pas compromettre l'exploitation agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;

- . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
  - . de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;
  - . de s'implanter à moins de 20 m de la construction principale.
- Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-11 du CU sous réserves cumulatives :
    - . de préserver le caractère architectural originel ;
    - . de ne pas compromettre l'exploitation agricole ;
    - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;
    - . que les murs soient en pierre ;
    - . que l'emprise au sol de la construction soit de 50 m<sup>2</sup> minimum ;
    - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière;
    - . de ne pas être situé dans un périmètre de réciprocity agricole (Règlementation ICPE ou Règlement Sanitaire Départemental) ;
    - . de ne créer qu'un logement ;
    - . de rester dans le volume existant.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

#### **Dans le secteur A1 :**

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités de loisirs et de tourisme de plein air ne relevant pas de l'hébergement sous réserve que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions n'excède pas 20% de l'unité foncière,
- Les aires naturelles de stationnement.

#### **Dans le secteur At :**

- La création d'installations et d'aménagements d'activités ou d'habitations légères de loisir strictement liées à l'activité touristique du site, les nouvelles habitations légères de loisir ne doivent pas constituer l'habitat permanent de leur utilisateur.
- Le changement de destination des bâtiments existants en logements de fonction nécessaires à des activités de gardiennage ou en bâtiment d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admis, sous réserves que leur utilisation soit en lien avec l'activité touristique du site.

#### **Dans le secteur Aa :**

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité économique existante sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,
- L'extension des bâtiments à vocation d'activité, en dehors des aménagements intérieurs, à condition:
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;
  - . que la surface de plancher ou l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 50 m<sup>2</sup>.
  - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.

## **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ou jouir d'une servitude de passage ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des

caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

## **ARTICLE A4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par forage est admise pour les exploitations agricoles à condition qu'elle réponde aux critères de salubrité définis par la réglementation en vigueur et qu'elle est fait l'objet d'une déclaration.

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.

### **ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Concernant les installations classées, elles se doivent d'être conformes aux dispositions de la législation les concernant.

Les dispositions du zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU seront respectées.

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 installations individuelles seront soumises à l'autorisation préalable du gestionnaire d'assainissement non collectif pour tout dépôt de demande d'urbanisme.

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Sont interdits tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité et de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## **ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non règlementé

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **En zone A générale :**

Sauf dispositions différentes éventuellement figurées aux documents graphiques, les constructions seront édifiées en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique s'implanteront à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques.

L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus pourront s'implanter dans la continuité de la construction existante.

### **Dispositions spécifiques aux abords des routes nationales et départementales :**

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) les retraits suivants seront respectés :

Routes	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage habitations	Autres usages
RD91 / RD18	RD	25	25
RD90	RD	50	25
RD796	RD	35	25

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électriques, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas réduire le recul existant ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

#### **En secteur Ah :**

- Pour les constructions destinées à l'habitation soit :
  - . à l'alignement des voies et emprises publiques ;
  - . en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions s'implanteront sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, une distance minimale de 3 m sera respectée.

Les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait.

L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait.

### **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non règlementé

### **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **En secteur A1 :**

L'emprise au sol cumulée des constructions autorisées dans la zone ne peut excéder 20% de l'unité foncière.

**En secteur At :**

L'emprise au sol cumulée des nouvelles habitations légères de loisir et installations autorisées dans la partie de l'unité foncière concernée par la zone ne peut excéder 15% de la surface de cette dernière.

**ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**Dans la zone A générale :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole : 14 mètres,
- Pour les constructions à usage d'habitation et les extensions des bâtiments d'habitations non liés à l'exploitation agricole : 8 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Pour les annexes à l'habitation : 5 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 3,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur du bâtiment ne devra pas porter atteinte aux paysages environnants et s'intégrera le mieux possible au sein du site.

Il n'est pas fixé de règle pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur de la construction.

**Dans le secteur Ah :**

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation et de leurs extensions est de 8 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Pour les annexes à l'habitation, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

**Dans le secteur Aa :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

**Dans le secteur Al :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

**Dans le secteur At :**

Il n'est pas défini de hauteur maximale pour les habitations légères de loisir et installations. Toutefois, leurs volumes devront s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes. La hauteur devra être définie au regard de l'environnement et des éléments paysagers existants pour veiller à la bonne intégration de la construction ou installation.

**ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

**Pour les constructions inscrites dans le périmètre de l'AVAP :**

Dans le secteur PN de l'AVAP, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords se doivent d'être compatibles avec le règlement de la zone PN de l'AVAP.

Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de l'AVAP (cf. servitude d'utilité publique). Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Pour les autres constructions n'étant pas inscrites dans le périmètre de l'AVAP :****Aspect des constructions**

Une simplicité des volumes sera recherchée. Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée ou bois naturel afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

### **Dans le secteur At :**

Les habitations légères de loisir ne doivent pas porter atteinte à l'intégrité des lieux par l'aménagement de leurs abords.

Le choix des couleurs, de l'organisation des façades et toitures des nouvelles constructions devra être réalisé en harmonie avec l'architecture des constructions voisines et le paysage environnant, un allègement des volumes sera recherché dans la réalisation de l'aspect extérieur. Dans le cas où l'habitation légère de loisir présente un parti architectural spécifique et cohérent dont la réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie du paysage environnant, celle-ci pourra être admise.

### **Clôtures**

#### **Autour des parcelles destinées à l'habitation :**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

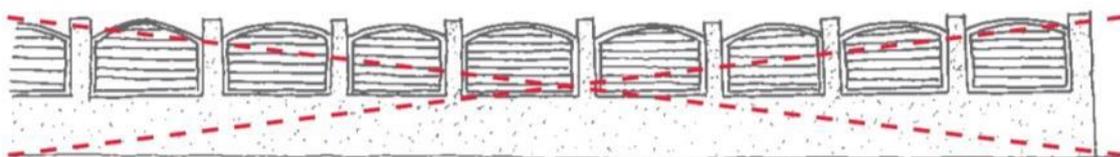
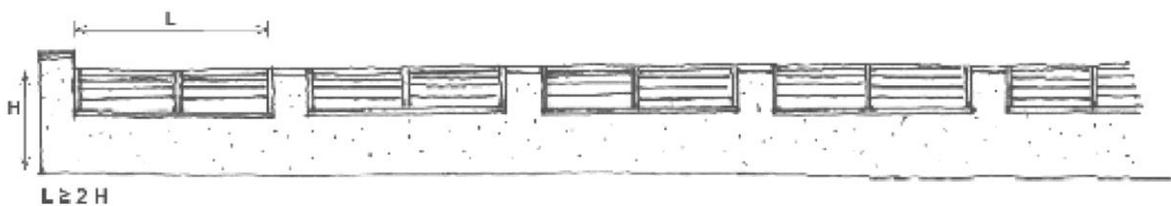
Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures éventuelles seront constituées soit par :

- des haies composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée,
- des murs en pierres ou en maçonnerie en harmonie avec les façades de la construction principale,
- des parois en bois ou en ayant l'aspect,
- des panneaux grillagés ou des barreaudages de couleur foncée,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de :
  - o Aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails ou en cas de pente) afin d'éviter l'effet de "créneaux"



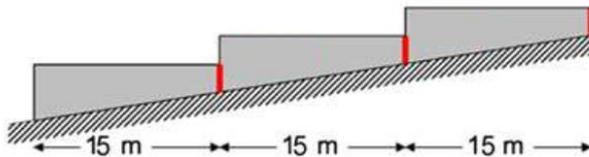
- Rechercher un rapport de surface équilibré entre les différents éléments en respectant approximativement les proportions du schéma suivant :



Les plaques béton (à l'exception des soubassements de 25 cm de hauteur maximum), les végétaux artificiels et les murs non enduits sont interdits.

En bordure des espaces paysagers protégés ou d'espaces boisés classés repérés aux documents graphiques, les clôtures seront constituées par des haies vives composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture pourra être mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



**a) En bordure des voies et des espaces publics :**

En bordure des emprises publiques et dans la marge de retrait, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,
- en bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

**b) En limite séparative :**

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

**c) Dispositions spécifiques :**

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

**Dans le secteur At :**

Les clôtures devront être à la fois être transparentes et perméables à la petite faune, elles seront doublées par des plantations de haies, une cohérence avec les essences existantes au sein du bocage environnant sera recherchée.

**Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural**

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales et annexes du présent règlement).

Les éléments bâtis remarquables repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

**D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.**

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'urbanisme (Cf. dispositions générales du règlement).

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme (Cf. dispositions générales et annexes du présent règlement).

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et stationnement des véhicules seront aménagés en espaces végétalisés.

Les arbres et talus existants seront entretenus.

Les aires de stockage et les bâtiments imposants seront masqués par des haies ou boisements d'essences locales, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé

## **ARTICLE A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

## **ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 06/10/2022  
Reçu en préfecture le 06/10/2022  
Affiché le  
ID : 035-200070688-20220927-2022\_238-DE

# **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---

Envoyé en préfecture le 06/10/2022  
Reçu en préfecture le 06/10/2022  
Affiché le  
ID : 035-200070688-20220927-2022\_238-DE

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

### Extrait du rapport de présentation :

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle se compose de :

- Une zone N générale délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages,
- Un secteur Np correspondant au périmètre de protection du captage d'eau potable de Villaloups,
- Un secteur NI correspondant aux activités touristiques et de loisirs du type cabanes, éléments d'informations et de valorisations du site en lien avec une ouverture au public de la forêt de Villecarter »
- Un secteur Nlc correspondant aux activités touristiques et de loisirs destinées à recevoir des habitations légères de loisirs

### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **En zone N :**

- Les constructions de toute nature sauf celles liées à l'activité forestière et celles admises sous condition à l'article N2.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les aires d'accueil des gens du voyage

#### **Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques :**

- Les déblais, les remblais, les drainages et d'une manière générale tout affouillement et exhaussement de sol conduisant à la destruction des zones humides repérées au plan graphique par une trame spécifique est interdite, sauf s'il est démontré :
  - o l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,
  - o l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
  - o l'existence d'une déclaration d'utilité publique,
  - o l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter. (cf. dispositions générales)

#### **En secteur Np :**

Les installations et constructions interdites par l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection réglementaire des captages d'eau potable des Villaloups annexé au présent règlement.

#### **En secteur NI et Nlc:**

- Tous travaux à l'exception de ceux visés à l'article N2.

## **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans toute la zone N :**

- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation à condition de s'insérer dans leur environnement, notamment les ouvrages paysagers de gestion des eaux pluviales.
- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisées les constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes nécessitant la proximité du cours d'eau et si elles sont autorisées dans la zone.
- L'extension des bâtiments d'habitation non liés à l'exploitation agricole, en dehors des aménagements intérieurs, à condition :
  - . de ne pas compromettre l'exploitation agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;
  - . que l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
  - . de ne pas créer de logement supplémentaire ;
  - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.
- Les annexes des bâtiments d'habitation non liés à l'exploitation agricole à condition :
  - . de ne pas compromettre l'exploitation agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
  - . de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;
  - . de s'implanter à moins de 20 m de la construction principale.
- Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-11 du CU sous réserves cumulatives :
  - . de préserver le caractère architectural originel ;
  - . de ne pas compromettre l'exploitation agricole ;
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;
  - . que les murs soient en pierre ;
  - . que l'emprise au sol de la construction soit de 50 m<sup>2</sup> minimum ;
  - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière;
  - . de respecter une distance de 100 m par rapport aux exploitations agricoles en activité ;
  - . de ne créer qu'un logement ;
  - . de rester dans le volume existant.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

### **En outre, dans le secteur Np :**

Les installations et constructions autorisées en zone N sous réserve de ne pas nuire à la ressource en eau potable annexé au présent règlement.

### **En secteur NI :**

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités de loisirs et de tourisme de plein air, à condition que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
- les aires naturelles de stationnement.

#### **En secteur N1c :**

- Les habitations Légères de Loisirs sous réserve qu'elles s'insèrent parfaitement dans leur environnement et que leur emprise au sol ne dépasse pas 30m<sup>2</sup>.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

### **ARTICLE N<sub>3</sub> - ACCES ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ou jouir d'une servitude de passage ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

### **ARTICLE N<sub>4</sub> - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

---

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par forage est admise pour les exploitations agricoles à condition qu'elle réponde aux critères de salubrité définis par la réglementation en vigueur et qu'elle est fait l'objet d'une déclaration.

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.

#### **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.

Les dispositions du zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU seront respectées.

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 installations individuelles seront soumises à l'autorisation préalable du gestionnaire d'assainissement non collectif pour tout dépôt de demande d'urbanisme.

#### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Sont interdits tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité et de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé

## ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions différentes éventuellement figurées aux documents graphiques, les constructions seront édifiées :

- Pour les constructions destinées à l'habitation soit :
  - . à l'alignement des voies et emprises publiques ;
  - . en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques
- Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique s'implanteront à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques.

L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus pourront s'implanter dans la continuité de la construction existante.

### Dispositions spécifiques aux abords des routes nationales et départementales :

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) les retraits suivants seront respectés :

Routes	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage habitations	Autres usages
RD91 / RD18	RD	25	25
RD90	RD	50	25
RD796	RD	35	25

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électriques, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas réduire le recul existant ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, une distance minimale de 3 m sera respectée.

Les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait.

L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait.

## **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

---

Non règlementé

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **En secteur NI :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>.

### **En secteur Nlc :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- Pour les constructions à usage d'habitation et les extensions des bâtiments d'habitations non liés à l'exploitation agricole : 8 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Pour les annexes : 5 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 3,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur du bâtiment ne devra pas porter atteinte aux paysages environnants et s'intégrera le mieux possible au sein du site.

Il n'est pas fixé de règle pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur de la construction.

### **Dans le secteur NI :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

### **Dans le secteur Nlc :**

La hauteur maximale des habitations légères de loisirs est fixée à 4 mètres.

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

**Pour les constructions inscrites dans le périmètre de l'AVAP :**

Dans le secteur PN de l'AVAP, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords se doivent d'être compatibles avec le règlement de la zone PN de l'AVAP.

Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de l'AVAP (cf. servitude d'utilité publique). Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### Pour les autres constructions n'étant pas inscrites dans le périmètre de l'AVAP :

#### Clôtures

##### Autour des parcelles destinées à l'habitation :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

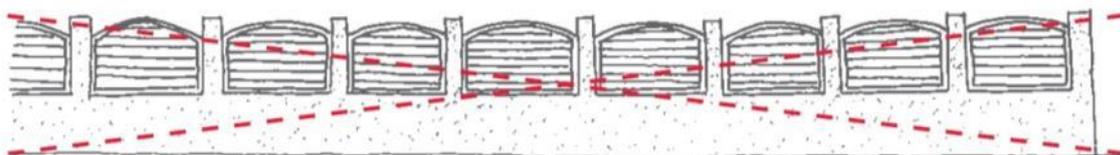
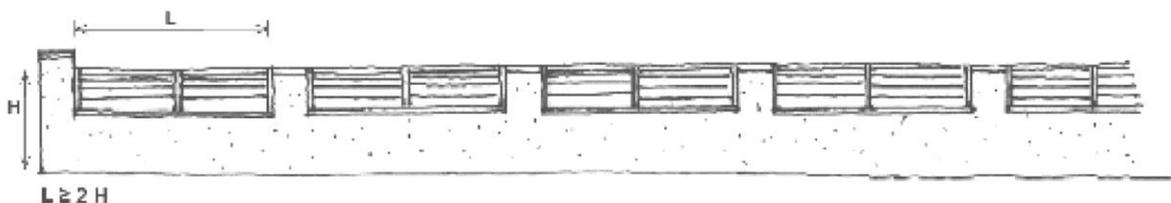
Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

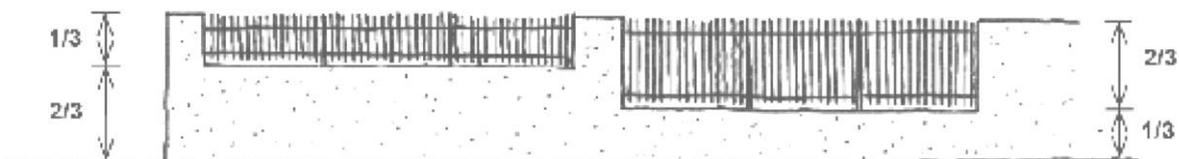
Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures éventuelles seront constituées soit par :

- des haies composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée,
- des murs en pierres ou en maçonnerie en harmonie avec les façades de la construction principale,
- des parois en bois ou en ayant l'aspect,
- des panneaux grillagés ou des barreaudages de couleur foncée,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de :
  - o Aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails ou en cas de pente) afin d'éviter l'effet de "créneaux"



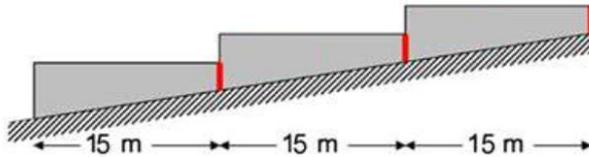
- Rechercher un rapport de surface équilibré entre les différents éléments en respectant approximativement les proportions du schéma suivant :



Les plaques béton (à l'exception des soubassements de 25 cm de hauteur maximum), les végétaux artificiels et les murs non enduits sont interdits.

En bordure des espaces paysagers protégés ou d'espaces boisés classés repérés aux documents graphiques, les clôtures seront constituées par des haies vives composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture pourra être mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



**a) En bordure des voies et des espaces publics :**

En bordure des emprises publiques et dans la marge de retrait, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,
- en bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

**b) En limite séparative :**

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

**c) Dispositions spécifiques :**

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

**Autour des parcelles non destinées à l'habitation :**

Elles seront constituées soit :

- d'un talus planté d'essences locales en mélange,
- des haies composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée,

**Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural**

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les éléments bâtis remarquables repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

**D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.**

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme (Cf. dispositions générales et annexes du présent règlement).

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et stationnement des véhicules seront aménagés en espaces végétalisés.

Les arbres et talus existants seront entretenus.

Les aires de stockage et les bâtiments imposants seront masqués par des haies ou boisements d'essences locales, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé

## **ARTICLE N15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront être labellisées Bâtiments Basse Consommation selon les réglementations en vigueur.

## **ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé

## VI : ANNEXES

---

Envoyé en préfecture le 06/10/2022  
Reçu en préfecture le 06/10/2022  
Affiché le TITRE VI ANNEXES  
ID : 035-200070688-20220927-2022\_238-DE

## ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT (articles 12 du règlement)

*ILLUSTRATION NON CONTRACTUELLE A TITRE D'INFORMATION POUVANT EVOLUER SELON LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR*

### 1 – REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

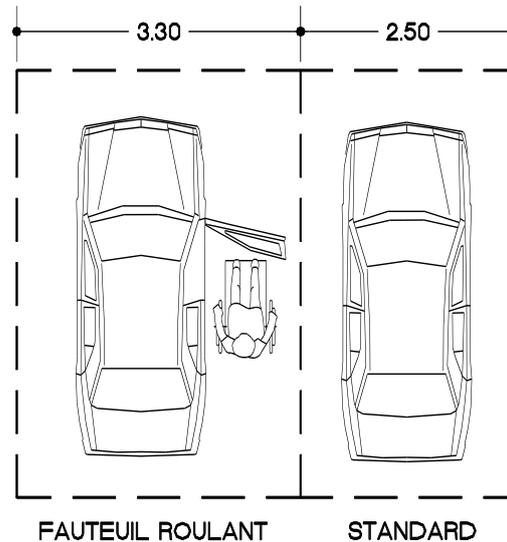
#### Installations neuves ouvertes au public

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

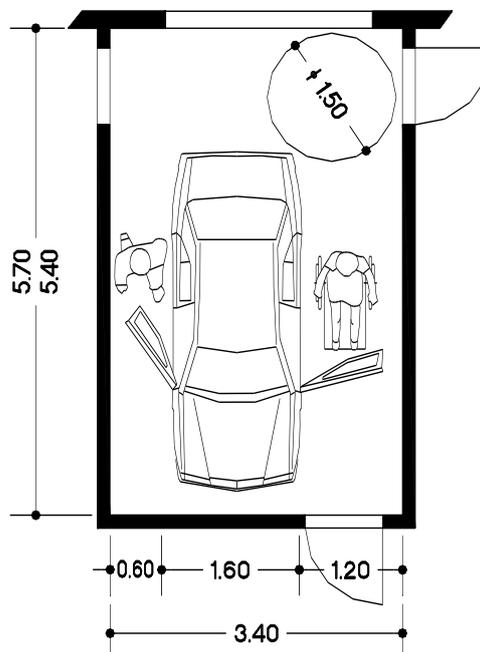
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

#### Bâtiments d'habitation collectifs neufs

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile 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.



### 2 – REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

**ANNEXE 2 : EMBLEMES RESERVES**

Les emplacements réservés repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme sont les suivants :

<b>Emplacement réservé n°</b>	<b>Situation</b>	<b>Objet</b>	<b>Superficie</b>	<b>Bénéficiaire</b>
<b>ER 1</b>	Rue des Doves	Sente piétonne (voire mixte à terme)	561 m <sup>2</sup>	Commune
<b>ER 2</b>	Rue des Doves	Parking public	1 635 m <sup>2</sup>	Commune
<b>ER 3</b>	Rue des Doves	Parking relai	1 628 m <sup>2</sup>	Commune

## ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

### 1. ESPECES RECOMMANDEES

**Arbustes pour les haies mixtes libres.**

**Moins de 1m de hauteur**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Aronia arbutifolia	Aronia	F:Blanche	Printemps
Ceanothus sp.	Ceanothes caduques	F:Bloue	Eté
Deutzia rosea 'Carminea'	Deutzia nain	F:Rose	Mai-juin
Potentilla 'Abbotswood'	Potentille	F:Blanche	Eté
Rosa sp.	Rosiers nains	F:variée	Eté
Salvia microphylla	Sauge arbustive	F:Rouge	Juin-Septembre
Salvia officinalis	Sauge arbustive	F:Violette	Eté
Spiraea nipponica 'Snowmound'	Spirées	F:Blanche	Mai-juin
Spiraea thumbergii	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea betulifolia 'Aemiliana'	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	Spirées	F:Rouge foncé	Eté
Spiraea japonica 'Little Princess'	Spirées	F:Rose	Eté

**De 1m à 2m de hauteur**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Cornus alba 'Elegantissima'	Cornouiller	Feuilles panachées	
Cornus alba 'Aurea'	Cornouiller	Feuilles panachées de doré	
Cornus alba 'Sibirica'	Cornouillers	Rameaux très rouge	
Deutzia sp.	Deutzias	Rose/bleue/blanche...	Eté
Hydrangea sp.	Hortensias	Bleue/blanche/rose....	Printemps/Eté
Kolwitzia amabilis	Kolwitzia	Rose	Mai-juin
Lavatera 'Rosea'	Lavatère	Rose/mauve	Juin à septembre
Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille arbustif	Blanche parfumée	decembre à mars
Ribes sanguineum	Groseilliers à fleurs	Rouge clair	Mars-avril
Spiraea arguta	Spirées	Blanche	Mars-avril
Spiraea prunifolia	Spirées	Blanche	Mars-avril
Syringa microphylla 'Superba'	Lilas à petites feuilles	Rose lilas parfumée	Mai-juin
Viburnum opulus compactum	Viorne	Fleurs blanches/fruits rouges	Juin
Weigelia 'Abel Carrière'	Weigélías	Rose	Mai à juillet
Weigelia 'Kosteriana Variegata'	Weigélías	Rose	Mai à juillet

**ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES - suite****Arbustes de grande taille (plus de 2m) - ces arbustes devront être utilisés ponctuellement**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Amelanchier canadensis	Amélanchiers	Blanches/feuilles jaunes automne	Printemps à Juillet
Buddleia davidii	Buddléias	Rose/mauve	septembre
Buddleia alternifolia	Buddléias	Lilas clair	Mai/Juin
Carpinus betulus	Charme commun		
Colutea arborescens	Arbre de Judée	Jaune	Eté
Cornus mas	Cornouiller mâle	Jaune	Février/mars
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Blanche	Mai-juin
Corylus avellana	Noisetier commun	Fruits comestibles	
Cotinus coggygria	Arbre à perruques	Rose	Juillet
Euonymus alatus	Fusian ailé	Fruits rouges	Fin été
Euonymus europaeus	Fusian d'Europe	Fruits rouges	Automne
Fagus sylvatica	Hêtre		
Ligustrum vulgare	Troène commun	Crème	Juin-juillet
Philadelphus sp.	Seringats	Blanche/parfumée	Mai-juin
Sambucus nigra	Sureau noir	Blanche/parfumée	Mai
Syringa vulgaris	Lilas commun	Violette	Avril-mai
Viburnum lantana	Viorne lantane	Blanche	Mai-juin
Viburnum opulus	Viorne obier	Blanche	Mai

**Arbustes adaptés pour des haies taillées mono-spécifique :**

Carpinus betulus	Charme commun	Haie semi-persistante	
Fagus sylvatica	Hêtre	Haie semi-persistante	

**ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES****Pour les haies mixtes libres.****Petite taille (max. 1m)**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Ceanothus thyrsiflorus var. repens	Céanothes naines	Bleue	Mai-juin
Cotoneaster damneri	Cotonéasters rampants	Beau feuillage dense	
Cotoneaster microphyllus	Cotonéasters rampants		
Euonymus fortunei 'Emerald 'n' Gold'	Fusain nain	Feuillage marginé jaune d'or	
Geista hispanica	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Genista lydia	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Hebe armstrongii	Véronique	Blanche	Juin-août
Hebe brachysiphon	Véronique	Blanche	Juin-juillet
Hypericum 'Hidcote'	Millepertuis	Jaune	Juin-octobre
Lavandula sp.	Lavande	Bleue	Eté
Rhododendron sp. (variétés naines)	Rhododendrons nains	Rouge/rose/violette	Avril-mai

**ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES - suite****De 1m à 2m de hauteur**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Abelia sp.	Abélia	Rose	Août-octobre
Aucuba japonica	Aucuba	Fruits rouges	Hiver
Buxus sempervirens	Buis commun		
Ceanothus impressus	Céanothe	Bleue	Avril-mai
Ceanothus 'Burkwoodii'	Céanothe	Bleue	Juin-Octobre
Choisya ternata	Oranger du Mexique	Blanche	Avril-mai
Choisya 'Aztec Pearl'	Oranger du Mexique 'Aztec Pearl'	Blanche	Avril-mai
Cotoneaster franchetii	Cotoneaster	Fruits rouges	Automne
Escallonia sp.	Escallonia	Rose/rouge	Été
Euonymus japonicus	Fusain du Japon		
Ligustrum sp.	Troène	Blanche	Juillet-septembre
Viburnum burkwoodii	Viorne persistante	Blanche	Janvier-mai
Viburnum pragensis	Viorne persistante	Blanche	Mai

**Arbustes de grande taille (plus de 2m)**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Arbutus unedo	Arbousier	Blanche. Fruits rouges	Novembre-decembre et Jui-juillet
Ceanothus thyrsiflorus	Céanothe	Bleue	automne
Elaeagnus hybr. ebbingei	Eléagnus	Blanches - parfumées	Automne
Ilex aquifolium	Houx vert	Fruits rouges	Hiver
Viburnum tinus	Laurier tin	Blanche	Automne/printemps

**Arbres :**

- le chêne pédonculé (Quercus robur),
- le chêne rouvre (Quercus petraea);
- le hêtre (Fagus sylvatica).
- le frêne (Fraxinus excelsior),
- le merisier (Prunus avium),
- le châtaignier (Castanea sativa),
- le charme (Carpinus berulus),
- l'alisier (Sorbus torminalis)
- le sorbier (Sorbus aucuparia),
- l'érable champêtre (Acer campestre),
- le bouleau verruqueux (Betula pendula),

## 2. PLANTES INVASIVES A EVITER

Liste des plantes invasives de Bretagne Novembre 2007												
Plantes exogènes	Statut par département						Statut régional					
	Statut en Côtes d'Armor	Note 22	Statut en Finistère	Note 29	Statut en Ille-et-Vilaine	Note 35	Statut en Morbihan	Note 56	Statut	Catégorie (voir définitions annexées)		
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	IA	3	IA	3	IP	2	IA	3	Invasive avérée	IA1		
<b>Sénéçon en arbre</b>												
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br. (inclus <i>C. acrocariformis</i> )	IA	3	IA	3	IP	2	IA	3	Invasive avérée	IA1		
<b>Ficoïde comestible, Griffes de sorcière</b>												
<i>Coriaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	IA	3	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1		
<b>Herbe de la Pampa</b>												
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	IP	2	IA	3	IP	2	IP	2	Invasive avérée	IA1		
<b>Crassule de Helms</b>												
<i>Egeria densa</i> Planch.	IP ?	2	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1 / IA3		
<b>Elodée dense</b>												
<i>Lagarosiphon major</i> (Rid.) Moss	IP	2	IP	2	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1		
<b>Elodée crépue</b>												
<i>Lemna minuta</i> Kunth / <i>L. tunonifera</i> landolt	IA	3	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive avérée	IA1		
<b>Lentille-d'eau minuscule</b>												
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven / <i>L. uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	IA	3	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1 / IA3		
<b>Jussie / Ludwige à grandes fleurs</b>												
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	IP	2	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1 / IA3		
<b>Myriophylle du Brésil</b>												
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	IP	2	IA	3	IA	3	IP	2	Invasive avérée	IA1		
<b>Laurier-cerise ou Laurier-palme</b>												
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt. / <i>R. sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai / <i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn. et leurs hybrides	IA	3	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1		
<b>Renouée du Japon / R. de Sakhaline / R. à épis nombreux</b>												
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	IP	2	IA	3	AS	1	AS	1	Invasive avérée	IA1		
<b>Rhododendron de la mer Noire, R. des parcs</b>												
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	0	0	IA	3	0	0	0	0	Invasive avérée	IA1		
<b>Spartine à fleurs alternes</b>												

\* Les statuts proposés sont les suivants : IA = Invasive Avérée ; IP = Invasive Potentielle ; AS = A Surveiller ; voir définitions annexées

\* Les notes attribuées dans chaque département correspondent aux statuts suivants : IA = 3 ; IP = 2 ; AS = 1

Plantes exogènes	Statut en Côtes d'Armor	Note 22	Statut en Finistère	Note 29	Statut en Ille-et-Vilaine	Note 35	Statut en Morbihan	Note 56	Statut	Catégorie (voir définitions annexées)
<i>Alianthus altissima</i> (Mill.) Swingle	AS	1	AS	1	IP	2	AS	1	Invasive potentielle	IP2
<b>Allante</b>										
<i>Allium triquetrum</i> L.	IP	2	IP	2	AS	1	IP ?	2	Invasive potentielle	IP4
<b>All à tige triquètre</b>										
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP3
<b>Ambrosie à feuilles d'Armoise</b>										
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP4
<b>Aster lancéolé</b>										
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	IP	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
<b>Azolla fausse filicule</b>										
<i>Bidens frondosa</i> L.	IP ?	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
<b>Bident feuillé</b>										
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	IP	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5 / IP2
<b>Buddleja de David / Arbre aux papillons</b>										
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP4
<b>Claytonie perfoliée, Pourpier d'hiver</b>										
<i>Conyza floribunda</i> Kunth / <i>C. sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	IP ?	2	IP	2	IP ?	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
<b>Vergerette à fleurs nombreuses / V. de Sumatra</b>										
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP4
<b>Cotule pied-de-corbeau</b>										
<i>Eiodea nuttallii</i> (Pianch.) H.St.John	AS	1	AS	1	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
<b>Eiодée de Nuttall, E. à feuilles étroites</b>										
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	AS	1	IP	2	AS	1	AS	1	Invasive potentielle	IP4
<b>Impatiente de l'Himalaya</b>										
<i>Impatiens parviflora</i> DC. / <i>Impatiens baifourii</i> Hookf.	0 ?	0	IP ?	2	IP ?	2	0	0	Invasive potentielle	IP4
<b>Impatiente à petites fleurs / I. de Balfour</b>										
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	AS	1	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP2
<b>Herbe de Dallis, Millet Bâtard</b>										
<i>Paspalum distichum</i> L.	AS	1	AS	1	IP	2	AS	1	Invasive potentielle	IP2
<b>Paspale à deux épis</b>										
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) Presl / <i>P. hybridus</i> (L.) Gaertn., Mey.&Scherb.	IP	2	IP	2	IP	2	IP ?	2	Invasive potentielle	IP4 / IP5 ?
<b>Pétasite odorant / Grand Pétasite</b>										
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	IP	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP2
<b>Robinier faux-acacia</b>										
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	IP	2	IP	2	IP ?	2	IP ?	2	Invasive potentielle	IP5
<b>Sénéçon du Cap</b>										
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	IP ?	2	IP ?	2	AS	1	IP ?	2	Invasive potentielle	IP2
<b>Sporobole tenace</b>										

Plantes exogènes	Statut par département						Statut régional			
	Statut en Côtes d'Armor	Note 22	Statut en Finistère	Note 29	Statut en Ille-et-Vilaine	Note 35	Statut en Morbihan	Note 56	Statut	Catégorie (voir définitions annexées)
<i>Aster novi-belgii</i> L.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	A surveiller	AS5
<b>Aster de Virginie</b>										
<i>Bidens connata</i> Muhiemb. ex Willd.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	A surveiller	AS5
<b>Bident à feuilles connées</b>										
<i>Coryza canadensis</i> (L.) Cronquist	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	A surveiller	AS6
<b>Vergerette du Canada</b>										
<i>Elaeagnus macrophylla</i> Thunb./ angustifolia L.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	A surveiller	AS5
<b>Pas de nom français répertorié</b>										
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	A surveiller	AS4
<b>Elodée du Canada</b>										
<i>Hieracium maritigazianum</i> Sommier & Levier	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	A surveiller	AS1
<b>Berce du Caucase</b>										
<i>Lycium barbarum</i> L.	AS ?	1	AS	1	AS	1	AS	1	A surveiller	AS5
<b>Lyclet commun</b>										
<i>Oenothera biennis</i> L. / <i>Oenothera erythrosepala</i> Borbás	AS ?	1	AS	1	AS	1	AS	1	A surveiller	AS6
<b>Onagre bisannuelle / Onagre à sépales rouges</b>										
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch.	AS ?	1	AS ?	1	0	0	0	0	A surveiller	AS6
<b>Vigne vierge</b>										
<i>Solidago gigantea</i> Aiton / <i>S. canadensis</i> L.	AS ?	1	AS	1	AS	1	AS	1	A surveiller	AS6 / AS5
<b>Solidage géant / Solidage du Canada</b>										

**Taxon nouveau, ayant un caractère invasif en Bretagne :**

*Spartina x townsendii n-var. anglica* (C.E. Hubb.) Lambinon & Maquet  
**Pas de nom français répertorié ("Spartine anglaise" proposé)**

Il ne s'agit pas ici d'un taxon strictement exogène mais d'un taxon formé récemment (fin du XIXème siècle - début du XXème) : le croisement de *Spartina alterniflora*, taxon exogène invasif et de *Spartina maritima*, taxon indigène en raréfaction en Bretagne, a tout d'abord conduit à la formation de *Spartina X townsendii*, hybride stérile qui, par doublement de son nombre chromosomique a ensuite conduit à la formation d'une nouvelle plante, particulièrement compétitive : *Spartina x townsendii n-var. anglica*.

Caractère invasif avéré	Caractère invasif avéré	Caractère invasif avéré	Caractère invasif avéré	Taxon nouveau ayant un caractère invasif avéré en Bretagne

Source : Liste des plantes introduites envahissantes (plantes invasives) de Bretagne – Plantes vasculaires – Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de Bretagne – Novembre 2007

## ANNEXE 4 : LA PROTECTION DU BOCAGE IDENTIFIE « LOI PAYSAGE » DANS LE PLU DE BAZOUGES-LA-PEROUSE

### 1- Rappel de l'intérêt du bocage

Le bocage est un paysage de champs enclos de haies, de talus et de lisières boisées. La maille bocagère est le réseau formé par l'ensemble des éléments formant le bocage.

Le bocage joue plusieurs rôles :

- La qualité de l'eau et la protection des sols

Le maillage bocager permet d'améliorer la qualité de l'eau en limitant et ralentissant les ruissellements et en filtrant les écoulements avant leur arrivée dans les cours d'eau. Il permet également de préserver les sols en luttant contre l'érosion. En effet les barrières physiques régulières que constituent les haies et talus tout au long des versants évitent une accélération des transferts de terre et de polluants véhiculés par l'eau vers les cours d'eau.

- La biodiversité

Le maillage bocager constitue une forêt linéaire qui permet le fonctionnement des espaces naturels en les reliant entre eux. Cette maille bocagère est un gage de biodiversité qui joue à la fois un rôle d'abri pour de nombreuses espèces animales et végétales et un rôle fort de corridor écologique. C'est un élément fondamental dans la constitution de la trame verte.

- Le paysage et le patrimoine

Le bocage participe à l'identité du paysage de la commune. C'est un élément patrimonial important, à la fois patrimoine naturel et héritage des usages de l'homme sur un territoire. Aujourd'hui, il structure l'espace, formant des frontières naturelles entre les zones rurales et urbaines, permettant des cheminements doux et agréables. Il permet l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage et le maintien d'un cadre de vie agréable.

### 2- Précisions sur la règle dite « loi paysage »

C'est pourquoi le présent PLU, conformément aux orientations prises dans le PADD, soumet à déclaration préalable la suppression ou la modification des éléments bocagers identifiés par le règlement graphique, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Il est important de préciser que l'entretien des haies ou des talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des arbres chablis et mort, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est donc subordonnée :

- Aux principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, les paysages et la biodiversité.
- Aux niveaux de classement des haies et des talus indiqués au plan de zonage
- A la mise en place de mesures compensatoires

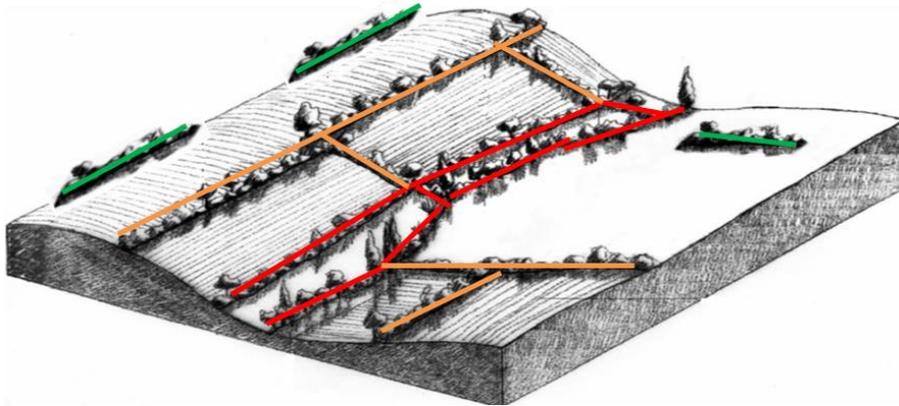
Le projet de suppression et la proposition de mesures compensatoires doivent donc tenir compte des rôles du bocage et notamment celui lié à la protection de la qualité de l'eau. Le classement des haies et talus présent dans le règlement graphique tient compte plus spécifiquement de cet enjeu qualité de l'eau et comporte 3 catégories, explicitées ci-dessous.

Les éléments bocagers stratégiques sont considérés comme :

- Très importants, lorsqu'ils sont situés dans les vallées des cours d'eau (en rouge),
- Importants, lorsqu'ils sont perpendiculaires et situés sur le versant ou lorsqu'ils forment un angle d'infiltration pour les haies et talus (en orange) ;

Les autres éléments bocagers, qui ne sont pas considérés comme stratégiques pour la protection de la qualité de l'eau sont considérés comme :

- Intéressants pour d'autres enjeux (paysage, biodiversité...) (en vert).



Une attention particulière sera donc portée aux éléments bocagers classés stratégiques pour la protection de la qualité de l'eau.

Il est important de rappeler, que les éléments bocagers pouvant avoir plusieurs fonctions, des haies et talus intéressants pour les enjeux paysage et biodiversité, peuvent aussi se retrouver parmi les éléments bocagers stratégiques pour la qualité de l'eau.

L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra notamment être autorisé pour la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire.

La non opposition à la déclaration préalable ou toute autre demande d'autorisation d'urbanisme devra s'accompagner de mesures compensatoires. Ainsi, le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et d'un intérêt environnemental a minima équivalent. Par exemple, la suppression d'un élément classé « important » devra faire l'objet d'une création d'un élément dont l'emplacement constitue un classement du nouvel élément en « important » ou « très important ».

Afin de mieux appréhender l'état des haies identifiées au moment de l'approbation du PLU, une carte reprenant les éléments classés sur fond de plan orthophotographique (2014) est également annexée au PLU.

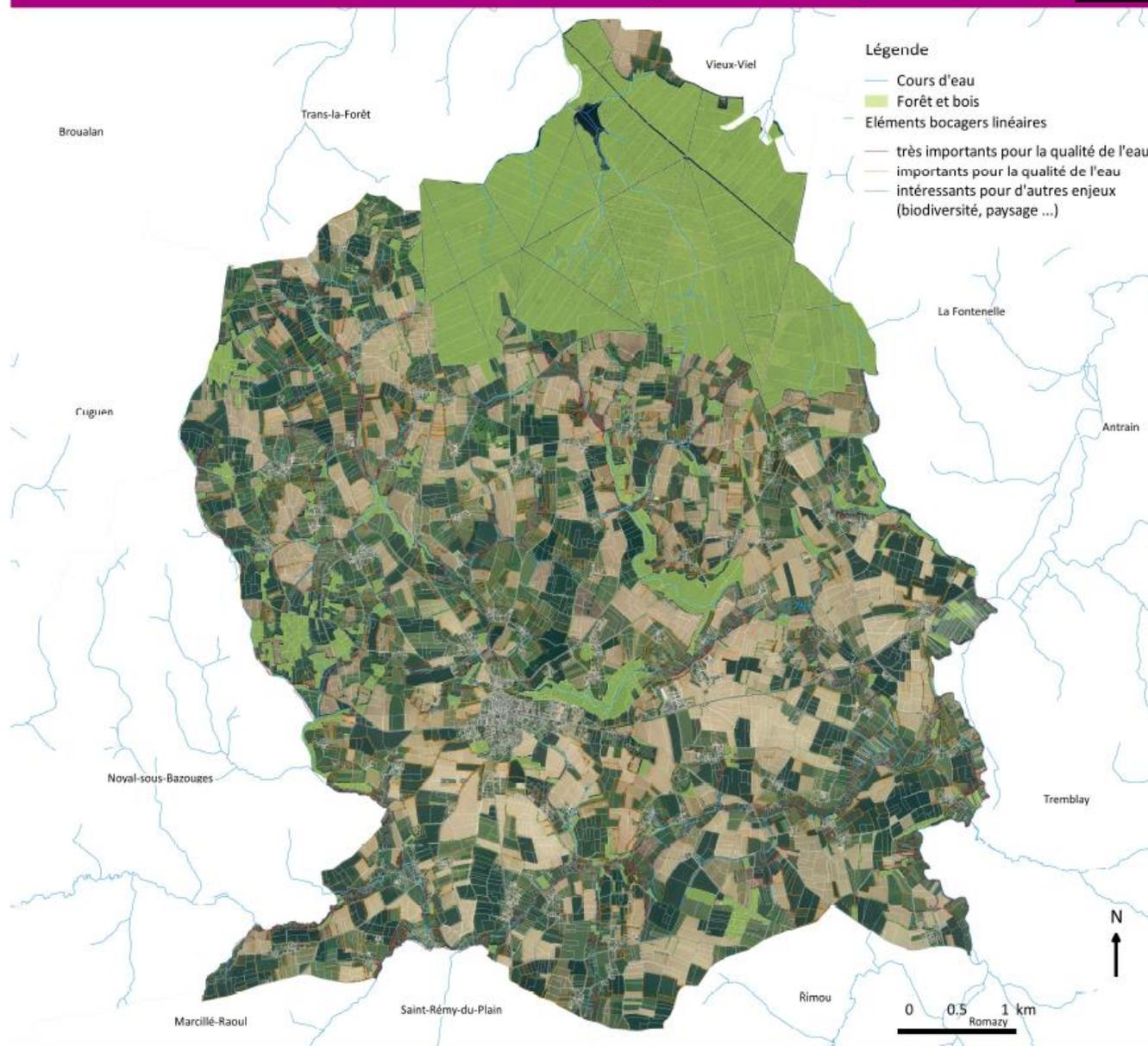
### 3- Avis de la commission communale bocage et rôle de l'animateur bocager

La commission communale bocage, composée de représentants d'élus, d'agriculteurs, d'anciens et d'associations (environnement, pêche, randonnée, chasseurs) a été établie sur proposition du maire et de son conseil municipal.

La commission communale bocage a participé au travail d'identification des éléments stratégiques pour la protection de la qualité de l'eau et à la proposition de classement et de rédaction de règle dans le document d'urbanisme.

Afin de donner un avis aux déclarations préalables ou toute autre autorisation d'urbanisme et le cas échéant de proposer les mesures compensatoires associées, l'autorité compétente, ici le maire, pourra solliciter l'avis de la commission communale bocage aidée de l'expertise de l'animateur bocager du secteur.

# Niveaux de classement des éléments bocagers de Bazouges-la-Pérouse



Sources : Orthophotographie 2014 / Inventaire bocager réalisé en 2016  
Réalisation de la carte : Syndicat Mixte du SAGE Couesnon

Juillet 2016

## ANNEXE 5 : ARRETE PREFECTORAL DE CAPTAGE D'EAU POTABLE



PRÉFECTURE DE L'ILLE-ET-VILAINE

Direction de l'Environnement  
et du développement durable  
Bureau des politiques de l'environnement

**Syndicat Intercommunal des eaux d'ANTRAIN**

### ARRETE

**Prise d'eau des Villaloups, sur le Couesnon  
sur la commune d'Antrain**

**LA PRÉFÈTE DE LA REGION BRETAGNE  
PRÉFÈTE D'ILLE-ET-VILAINE  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre national du mérite**

- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** le code de l'environnement et notamment les articles L.214.1 et suivants, L.215.13 et L.432.5 ;
- Vu** le code de la santé publique et notamment les articles L.1321.2 à 4 et R 1321-1 et suivants ;
- Vu** la directive CEE n°91.676 relative à la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir des sources agricoles ;
- Vu** le plan national santé environnement du 21 juin 2004 ;
- Vu** les décrets n°93.742 et n°93.743 du 29 mars 1993, relatifs aux procédures et à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration ;
- Vu** l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la constitution des dossiers concernant les eaux destinées à la consommation humaine ;
- Vu** l'arrêté du 20 février 1990 relatif aux méthodes de référence pour l'analyse des eaux destinées à la consommation humaine ;
- Vu** la circulaire du 24 juillet 1990 relative à la mise en place des périmètres de protection des points de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine en application de l'article L.1321.2 du code de la santé publique ;
- Vu** la circulaire du 28 mars 2000 de la direction générale de la santé, relative aux produits et procédés de traitements des eaux destinées à la consommation humaine ;
- Vu** la circulaire du 03 novembre 2004 relative au plan national santé environnement définissant les actions à mettre en œuvre au niveau local pour détecter, prévenir et lutter contre les pollutions de l'environnement ayant un impact sur la santé ;
- Vu** la circulaire du 31 janvier 2005 relative à l'élaboration et à la mise en œuvre d'un plan d'action départemental de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2004 établissant le programme d'action à mettre en œuvre afin de réduire la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole, pris en application du décret n°93.1038 du 27 août 1993 et de la directive européenne n°91.676 du 12 décembre 1991 ;

3, avenue de la Préfecture - 35026 RENNES CEDEX 9 CDH-AcceptageANTRAIN\_Villaloups  
Tél. 02 99 02 10 35 - Fax. 02 99 02 10 15 - www.bretagne.pref.gouv.fr

2

**Vu** l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2003 relatif à la vérification de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine dans le cadre du contrôle sanitaire en Ile-et-Vilaine ;

**Vu** la convention départementale de l'Ile-et-Vilaine déterminant les mesures prises à l'égard de l'agriculture ;

**Vu** la liste des commissaires enquêteurs publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Ile-et-Vilaine ;

**Vu** la délibération du syndicat intercommunal des eaux d'Antrain en date du 23 Janvier 2003, approuvant le dossier et sollicitant l'ouverture de l'enquête en vue de l'institution de périmètres de protection autour de la prise d'eau des Villaloups, sur le Couesnon, sur la commune d'Antrain, et de la régularisation de l'autorisation de prélever l'eau issue de ce captage ;

**Vu** le projet établi par le syndicat intercommunal des eaux d'Antrain en vue de la mise en place des périmètres de protection autour de la prise d'eau des Villaloups, sur le Couesnon, à Antrain ;

**Vu** les pièces du dossier transmis par le président du syndicat intercommunal des eaux d'Antrain en vue d'être soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération ;

**Vu** le plan parcellaire délimitant les périmètres de protection immédiat et rapproché ;

**Vu** l'état parcellaire ;

**Vu** le rapport de l'hydrogéologue agréé du 29 juin 2001 ;

**Vu** l'avis des services de l'Etat regroupés en groupe "Captage" du pôle de compétence de l'eau en date du 12 mars 2002 et du 18 mars 2005 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 7 mai 2003 ouvrant une enquête portant sur l'utilité publique du projet d'autorisation de prélèvement et de mise en place des périmètres de protection autour de la prise d'eau des Villaloups, sur le Couesnon, à Antrain ;

**Vu** le dossier d'enquête publique ;

**Vu** le rapport du commissaire enquêteur du 9 août 2003 ;

**Vu** l'avis du conseil départemental d'hygiène du 7 octobre 2003 ;

**Vu** l'avis du conseil supérieur d'hygiène publique de France du 4 janvier 2005 ;

**Sur** proposition du secrétaire général de la préfecture d'Ile-et-Vilaine ;

## **- ARRETE -**

### **Article 1 – Objet de la déclaration d'utilité publique**

A la demande du syndicat intercommunal des eaux d'Antrain, sont déclarés d'utilité publique le prélèvement d'eau des Villaloups, destinée à la consommation humaine, situé sur la commune d'Antrain, et sa protection.

### **Article 2 – Autorisation de prélèvement**

Le syndicat intercommunal des eaux d'Antrain est autorisé à prélever les eaux superficielles par l'intermédiaire d'un pompage sur la rive droite du Couesnon, situé au lieu-dit des « Villaloups ».

Le prélèvement ne peut pas excéder 150 m<sup>3</sup>/h, et 3000 m<sup>3</sup>/j.

CDH-AcptageANTRAIN\_Villaloups

3

En période d'étiage, le prélèvement sera adapté au débit du cours d'eau de sorte à respecter le débit réservé réglementaire (1/10 du module interannuel, soit 0,68m<sup>3</sup>/s sur la période 1969-2002), imposé par la « loi pêche », en aval de la prise d'eau.

Un dispositif technique de pompage et de mesure sera mis en œuvre, par le syndicat intercommunal des eaux d'Antrain, pour adapter le débit de prélèvement à la réglementation « loi pêche » et pour assurer le contrôle des volumes prélevés.

La présente autorisation de prélèvement vaut également autorisation au titre de la loi sur l'eau.

### Article 3 – Les Périmètres de protection

Les périmètres de protection sont définis sur le plan annexé au présent arrêté.

### Article 4 - Périmètre immédiat

Un périmètre immédiat est établi autour de l'ouvrage. Il est clos et propriété du syndicat intercommunal des eaux d'Antrain :

Ouvrage	Prise d'eau des Villaloups à Antrain
Situation	X : 316,78
Coordonnées Lambert II	Y : 2390,95
Référence cadastrale	Section ZA n°2 Commune d'Antrain
Surface	6,67 ares
Prescriptions générales	Toutes les activités autres que celles liées à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages et du périmètre sont interdites. Aucune utilisation de produits phytosanitaires n'y est possible, l'entretien du terrain se fera exclusivement par des moyens mécaniques. Les stockages de produits autres que ceux nécessaires pour l'exploitation du captage sont interdits.
Prescriptions particulières	Le long de la parcelle ZA 2, il sera mis en place, à quelques mètres de la rive, une ligne de flotteurs bien visibles afin de signaler la prise d'eau et d'en limiter l'approche d'éventuelles activités nautiques.

### Article 5 - Périmètre rapproché

Le périmètre de protection rapproché (343 ha) est subdivisé en un secteur sensible (180 ha) et un secteur complémentaire (163 ha).

#### 5.1 : Prescriptions applicables sur le périmètre rapproché

##### 5.1.1 : Activités interdites

- ⇒ L'ouverture d'excavations (carrières, mines à ciel ouvert ou souterraines,...). Toutefois, resteront autorisées les excavations susceptibles de contribuer à l'amélioration de la protection de la prise d'eau (ex : bassins de lagunage pour assainissement,...) ;
- ⇒ Le comblement d'excavations, de puits ou de forages sans précaution particulière. Cette opération devra respecter les préconisations techniques en vigueur (utilisation de matériaux inertes) ;
- ⇒ La création de cimetière ;
- ⇒ La création de camping et plus généralement d'aires de loisirs. Cette interdiction ne vise pas le camping à la ferme pourvu de dispositifs sanitaires réglementaires dans le secteur complémentaire ;
- ⇒ La création de plans d'eau à l'exception de ceux qui entreraient dans le cadre de la protection de la prise d'eau (ex : bassin tampon au débouché des ruisseaux affluant vers le Couesnon) ;
- ⇒ Tout prélèvement d'eau susceptible de concurrencer la ressource ;
- ⇒ Le motonautisme (navigation à moteur), sauf pour les opérations de sécurité ou secours ;

CDH-AcaptiveANTRAIN\_Villaloups

## 4

⇒ Toute circulation motorisée sur les rives du Couesnon, sauf pour les opérations de sécurité ou secours ;

⇒ La pêche sur 50 m en amont de la prise d'eau (mise en place d'une signalisation) ;

⇒ Toute opération de lavage et de nettoyage sur les rives du Couesnon et affluents ;

⇒ L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature. Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages de dimension individuelle liés aux habitations existantes, ni aux situations susceptibles d'améliorer la protection du captage (ex : mise aux normes des bâtiments d'élevage, réseau d'assainissement,...), ni aux canalisations destinées à l'alimentation en eau potable ;

⇒ Les dépôts d'ordures ménagères et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux par infiltration ou ruissellement (immondices, débris, produits radioactifs, matériels réformés, carcasses de véhicules...) et dans le cas de dépôts à caractère permanent ou de longue durée (> 1 mois) :

- Les dépôts non aménagés de fumiers et de matières fermentescibles destinés à la fertilisation des sols ;
- Les dépôts non aménagés de produits fertilisants et de produits phytosanitaires.

⇒ Toute nouvelle construction à l'exception, de celle nécessaire à l'exploitation de la ressource en eau, de celle réalisée pour supprimer des sources de pollution et de celle en extension ou en rénovation des activités en place .

Dans le cas d'extension ou de rénovation, le projet devra faire l'objet d'une note préalable soumise au Préfet. Cette note indiquera la destination des bâtiments et les mesures prises pour éviter toute pollution des eaux ;

⇒ La création de nouveaux sièges d'exploitation. Les extensions des établissements agricoles existant et relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement au titre des activités pratiquées devront faire l'objet d'une procédure administrative d'autorisation ;

⇒ La création d'établissements piscicoles ;

⇒ Toutes les atteintes et modifications aux conditions de circulation hydraulique, exemples : la création de drainage de terres agricoles, la création et le recalibrage de fossés,... ;

⇒ Le déboisement et la suppression des friches, l'exploitation du bois étant possible ;

⇒ La suppression des talus et des haies, l'exploitation du bois étant possible ;

⇒ Les sols nus en hiver ;

⇒ L'épandage de tous les effluents extérieurs au milieu agricole (Ex : les boues de station d'épuration, les effluents des entreprises industrielles,...) ;

⇒ L'épandage des fientes et fumiers de volailles ;

⇒ Les élevages de type plein-air (porcs et volailles) ;

⇒ L'affouragement permanent des animaux à la pâture ;

⇒ L'abreuvement direct des animaux dans les cours d'eau ;

⇒ Les points d'abreuvement et d'affouragement temporaires du cheptel sont interdits à moins de 50 m des ruisseaux et autres points d'eau ;

⇒ L'aspersion des produits phytosanitaires par voie aéroportée ;

⇒ L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien du sol des espaces boisés. Le traitement des arbres contre les maladies est autorisé en prenant les mesures de précautions nécessaires à la protection de l'eau ;

⇒ La manipulation de produits phytosanitaires (remplissage ou vidange de cuves, réalisation de mélanges, nettoyage de matériel,...) en dehors des locaux prévus à cet effet ;

⇒ L'utilisation de l'atrazine, du diuron et autres substances du groupe 3 du CORPEP ;

⇒ L'utilisation des produits phytosanitaires à moins de 35 m des ruisseaux et autres points d'eau ;

⇒ L'utilisation de produits phytosanitaires pour les usages non agricoles (l'entretien des voies de communication, des accotements, des fossés, des parkings, des chemins et à proximité des ruisseaux).

**5.1.2 : Activités réglementées**

⇒ Le changement d'affectation des bâtiments d'élevage. Tout projet fera l'objet d'une note préalable soumise au Préfet pour décision ;

⇒ Les bâtiments d'élevage et autres ne doivent induire ni rejet ni infiltration d'eaux souillées. Les bâtiments feront l'objet d'aménagement permettant de suivre cette prescription ;

⇒ Les dispositifs d'assainissement autonome seront mis en conformité avec la réglementation. Dans l'éventualité de la mise en place d'un réseau collectif, le raccordement sera obligatoire ;

⇒ La vitesse des véhicules transportant des matières dangereuses sera limitée sur toute la traversée du périmètre rapproché, et notamment sur la route départementale 313 qui longe le périmètre rapproché et au niveau de la traversée du Couesnon au lieu-dit « Le Pontavis ». Sur les voies secondaires, le transport des matières à risque sera strictement limité aux livraisons (pas de transit).

**5.2 : Prescriptions applicables sur le secteur sensible**

⇒ Toutes les parcelles correspondant à des secteurs boisés, de taillis et de prairies permanentes ou de longue durée sont maintenues dans cet état, les autres parcelles sont converties en prairies permanentes ou de longue durée ou boisées ;

⇒ Le pâturage extensif (maxi 1,5 UGB) des parcelles est autorisé du 1<sup>er</sup> mars au 1<sup>er</sup> novembre sur les parcelles C1 22, 29, 30, 34, 39 à 49, 86 à 88 et 107 à 109 de la commune de Tremblay et du 1<sup>er</sup> mai au 1<sup>er</sup> octobre sur le reste du périmètre sensible, sous réserve de non affouragement des animaux à la pâture et de la non dégradation du couvert végétal ;

⇒ La fertilisation azotée (minérale et organique) sera inférieure à 120 N/ha/an dont :

- un maximum de 70 UN/ha/an sous forme minérale ou de compost de fumier. Tout épandage d'autres déjections animales ou autres produits fermentescibles est interdit.
- Les 50 UN/ha/an restants correspondent aux déjections émises au pâturage par les animaux.

⇒ La limite de périmètre sensible sera matérialisée par un talus et/ou une haie, aux endroits où il n'existe pas de limites physiques évidentes.

⇒ Y est interdit

- Tout terrassement et remblaiement à l'exception de ceux nécessaires à l'exploitation ou à la protection de la ressource en eau ;
- Toute création et modification de voies de circulation ;
- Toute création d'aires de stationnement ;
- L'irrigation ;
- La création de puits et forages ;
- Le retournement des prairies âgées de moins de 5 ans ;
- Les silos non aménagés destinés à la conservation, par voie humide, des aliments pour animaux (ensilage d'herbe ou de maïs de type taupinière).

**5.3 : Réglementation applicable sur le secteur complémentaire**

⇒ Tout terrassement et remblaiement

⇒ Toute irrigation

⇒ La création de points d'eau souterrains (puits et forage)

⇒ Toute création ou modification des voies de communication

⇒ La création d'aires de stationnement (notamment à l'attention des pêcheurs)

feront l'objet d'une note auprès des services de l'Etat (le régime de l'autorisation au titre de la loi sur l'eau remplace celui de la déclaration dans le zonage des périmètres de protection.

## 6

⇒ Les apports de fertilisants minéraux et organiques seront adaptés aux besoins des cultures et compatibles aux caractéristiques des sols.

Les modalités de fertilisation (quantité, date d'épandage,...) seront limitées conformément aux obligations fixées par les arrêtés préfectoraux, pris dans le cadre de l'application de la directive nitrates. Cette fertilisation sera fractionnée et plafonnée à 170 uN/ha/an ;

⇒ Le pâturage est autorisé toute l'année sous réserve de la non dégradation du couvert végétal et en évitant un compactage important des sols ;

⇒ L'épandage des déjections animales liquides et solides sur les parcelles de pente supérieure à 7%, les parcelles drainées et à moins de 35 m des ruisseaux et autres points d'eau est interdit.

#### 5.4 : Opérations à réaliser

Il conviendrait de tenir à jour un inventaire des risques de pollution accidentels existant sur le reste du bassin versant amont, de sensibiliser et d'informer les responsables sur la régularisation de situations non conformes et de la conduite à tenir en cas de problèmes.

En outre, pour prendre en compte le risque d'une pollution accidentelle qui surviendrait hors périmètres de protection, il apparaît souhaitable de prévoir la mise en œuvre d'un système de sécurité (création de bassin de stockage d'eau brute ou d'un dispositif de surveillance et d'alerte).

Cette opération sera réalisée dans un délai de 3 ans.

#### Article 6 – Délai d'application

Le présent arrêté est applicable dès sa publication à l'exception :

- des travaux à effectuer qui seront réalisés dans un délai de 3 ans,
- de la mise en herbe du périmètre rapproché sensible qui sera réalisée dans le délai d'un an.

#### Article 7 - Indemnisation des propriétaires et exploitants

Le syndicat intercommunal des eaux d'Antrain pourra indemniser les propriétaires et exploitants de tous les dommages qu'ils pourront prouver leur avoir été causés par la mise en place des périmètres de protection.

#### Article 8 - Notification aux propriétaires et publication

L'arrêté préfectoral issu de cette réglementation sera par les soins et à la charge du syndicat intercommunal des eaux d'Antrain :

- Notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception, à chacun des propriétaires concernés par l'établissement des périmètres de protection.
- Publié à la conservation des hypothèques du département de l'Ille-et-Vilaine.

#### Article 9 – Notification au maître d'ouvrage, délai et voie de recours

Il sera fait notification à Monsieur le Président du syndicat Intercommunal des eaux d'Antrain, maître d'ouvrage du prélèvement d'eau et de la mise en œuvre des périmètres de protection, du présent arrêté qui vaut autorisation au titre de la loi sur l'eau ; ce dernier dispose d'un délai de deux mois à compter de cette notification, pour formuler le cas échéant, un recours devant le tribunal administratif.

#### Article 10 - Notification à l'égard des locataires et exploitants

Les propriétaires des bâtiments et terrains concernés par les périmètres de protection ont l'obligation de notifier à leurs locataires et exploitants, les dispositions du présent arrêté.

CDH-AcaptiveANTRAIN\_Villaloups

**Article 11 – Information délai et voie de recours pour les propriétaires, locataires et exploitants.**

La présente décision, conformément aux articles L 214-10 et L 514-6 du code de l'environnement, peut être déférée au tribunal administratif. Le délai de recours est de deux mois pour le demandeur ou l'exploitant. Ce délai commence à courir du jour où la présente décision a été notifiée. Tout recours administratif préalable (gracieux ou hiérarchique) ou devant une juridiction incompétente n'interrompt pas ce délai.

Les tiers, personnes physiques ou morales, les communes intéressées ou leurs groupements, en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente, peuvent déférer la présente décision dans un délai de quatre ans à compter de la publication ou de l'affichage dudit acte ce délai étant, le cas échéant, prolongé jusqu'à la fin d'une période de deux années suivant la mise en activité de l'installation.

Les tiers qui n'ont acquis ou pris à bail des immeubles ou n'ont élevé des constructions dans le voisinage d'un ouvrage que postérieurement à l'affichage ou à la publication de l'arrêté autorisant l'ouverture de cette installation ou atténuant les prescriptions primitives, ne sont pas recevables à déférer ledit arrêté à la juridiction administrative.

**Article 12 – Information des tiers**

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairies d'Antrain, La Fontenelle, Bazouge la Pérouse et Tremblay. Il fera l'objet d'un avis d'insertion au recueil des actes administratifs de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine. Cet avis sera également, par les soins du Préfet d'Ille-et-Vilaine, publié aux frais du maître d'ouvrage dans 2 journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

**Article 13 - Exécution**

Le secrétaire général de la préfecture de l'Ille-et-Vilaine, le sous-préfet de l'arrondissement de Fougères, le président du syndicat intercommunal des eaux d'Antrain, les maires d'Antrain, de La Fontenelle, de Bazouge la Pérouse, de Tremblay, le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales et le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt, le directeur départemental de l'équipement et le directeur des services vétérinaires sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Rennes, le 6 juin 2005

Pour la Préfète  
Le Secrétaire Général

  
Gilles LAGARDE