Sommaire

Titre 1 : Préambule et Lexique **p 2**
Chapitre 1 : Préambule p 3
Chapitre 2 : Lexique p 5

Titre II : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones **p 6**
Chapitre 1 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols p 7

Chapitre 2 – Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage p 12

Chapitre 3 – Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme pour l'application des articles
1 et 2 et du changement de destination p 14

Chapitre 4 – Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements p 18

Chapitre 5 – Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s)
devant faire l'objet d'une division foncière p 18

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines **p 19**

Dispositions applicables à la zone UA p 20

Dispositions applicables à la zone UB p 26

Dispositions applicables à la zone UE p 32

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser **p 37**

Dispositions applicables à la zone 1AU p 38

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles **p 43**

Dispositions applicables à la zone A p 44

Dispositions applicables aux sous-secteurs Ae1, 2, 3 et 4 p 52

Dispositions applicables au STECAL AL p 58

Dispositions applicables au STECAL At p 63

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles **p 67**

Dispositions applicables à la zone N et au secteur NF p 68

Dispositions applicables au STECAL Ns p 75

Annexes **p 80**

Titre 1 : Préambule et Lexique

1 PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier.

a) *zones urbaines à dominante d'habitat :* **UA, UB,**
b) *zones urbaines destinées à l'accueil d'activités de loisirs, culturelles, sportives :* **UE,**

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :
a) *Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions :* **1AU,**

Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend 6 STECAL :

- un sous-secteur Ae1 *: il correspond à l'emprise d'une entreprise de travaux agricole implantée de manière isolée qui a des projets de développement.*

- un sous-secteur Ae2 *: il correspond à l'emprise regroupant une activité artisanale implantée de manière isolée qui a des projets de développement et le logement de son exploitant.*

- un sous-secteur Ae3 *: : il correspond à l'emprise regroupant une activité artisanale implantée de manière isolée qui a des projets de développement et le logement de son exploitant.*

- un sous-secteur Ae4 *: il correspond la partie Sud du hameau du Chêne au Loup sur lequel on recense déjà plusieurs activités économiques. Le règlement va permettre un étoffement des activités en place et la création d'activités complémentaires de manière limitée.*

- un sous-secteur AL *: il correspond au site de l'ancien camping municipal transformé en verger « conservatoire » au niveau duquel l'association gérant le site souhaiterait créer un bâtiment de stockage fermé.*

- un sous-secteur At *: il correspond à une partie de l'emprise du parking réservé aux visiteurs du Château de La Hunaudaye au niveau duquel il est prévu de créer un abri.*

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle protégée les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Un secteur NF a été créé sur les zones forestières.

La zone N comprend 1 STECAL :

- un sous-secteur Ns *: il correspond au site de la base nautique créée aux abords de la vallée de l'Arguenon.*

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est autorisé, autorisé sous condition ou interdit.

Ces dispositions se déclinent autour de 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité : que puis-je construire ou aménager ?

2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère : comment construire ou aménager pour prendre en compte l'environnement ?

3 – Equipements et réseaux : quelles sont les obligations de raccordement aux différents réseaux ?

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

a) Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation ou OAP,

b) Les secteurs concernés par des emplacements réservés ou ER,

c) Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,

d) Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,

e) Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,

f) Les zones humides, les surfaces en eau et cours d'eau recensés,

g) Le secteur de diversité commerciale à protéger en centre-bourg au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme,

h) Les zones de présomption archéologique.

Le présent document est constitué :

i) d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),

j) de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),

k) de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement,

2 LEXIQUE

Abri pour animaux : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries et le soleil. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une façade complète ouverte sur l'extérieur.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à 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.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, d'une clôture ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.
Pour une construction, le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit à l'égout lorsqu'il existe, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de

voie ni d’équipement public.

Titre II : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

CHAPITRE 1 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1 -les articles règlementaires suivants du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du plu

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Article R111-2 (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4 (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

« 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. »

PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS PRÉSENTANT UN INTÉRÊT ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ÉCOLOGIQUE

Article R111-26 (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

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

Article R111-27 (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

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.

OUTRE LES DISPOSITIONS CI-DESSUS, SONT ET DEMEURENT APPLICABLES TOUS LES AUTRES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME AINSI QUE TOUTES LES AUTRES LÉGISLATIONS EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE

2 -les servitudes d'utilité publiques

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation et l'occupation des du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.

3 -les règlementations communales spécifiques

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les règles des lotissements dès lors qu'ils sont toujours en vigueur conformément au code de l'urbanisme.

4 -les périmètres de préemption urbain

Le droit de préemption urbain est institué conformément à la délibération du conseil municipal.

5-patrimoine archéologique

La protection des sites et gisements archéologiques recensés sur la commune de Plédéliac relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au cobe du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au code de l'urbanisme et au code de l'environnement.

Le code du patrimoine (articles R.523-1 à R.523-14) prévoit de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du code de l'urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, travaux soumis à déclaration préalable.

En application dudit décret et de l'article L.122-1 du code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisations d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du préfet de région.

Les autorités compétentes peuvent prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culturel et patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zone N pour une protection durable, en application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Celles-ci sont différenciées dans le tableau recensant les zones de protection demandées et dans le document graphique joint (jointe en pièce n°7F).

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

1/ Code du Patrimoine, livre V, Archéologie, notamment ses titres II et III.

Article R.523-1 du code du patrimoine :

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Article R.523-4 du code du patrimoine : « Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 :
1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :
a) à un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
b) à un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
c) à un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
d) à une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;
2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;
5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1

du code de l'environnement ;
6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.
Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8.»

Article R.523-8 du code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du code de l'urbanisme).

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Article L.522-5 du code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.»

Article L.522-4 du code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.

Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.. »

Article L.531-14 du code du patrimoine

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation. »

2/ Code de l'urbanisme

Article R.111-4 du code de l'urbanisme

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

3/ Code de l'environnement

Article L.122-1 du code de l'environnement

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du code du patrimoine, article R.523-4 alinéa 5. »

4/ Code pénal

Article 322-3-1, 2° du code pénal.

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à 10 ans d'emprisonnement et 150 000 euros d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 311.3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

Le service administratif compétent relevant de la préfecture de région de Bretagne en matière d'archéologie est la Direction régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, Service Régional de l'Archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 RENNES Cedex – Tel. : 02.99.84.59.00.

Rappel : Les informations archéologiques fournies présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour.

7 -adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

2.1.1 Reconstruction de bâtiments détruits ou endommages a la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

2.1.2 Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

2.1.3 Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

2.1.4 travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :
1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

L'article L.152-5 a été modifié par la loi patrimoine par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105 (relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine)

Ne sont pas concernés :
- Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine,
- Les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code,
- Les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code,
- Les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

8 -reconstruction de bâtiments détruits ou démolis

La reconstruction après destruction ou démolition, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

9 -permis de démolir

Est soumise à déclaration préalable, la démolition de tout bâtiment implanté sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du conseil municipal.

10 -edification des clôtures

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du conseil municipal.

11 -défrichements des terrains boisés non classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier.

La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « *est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.* »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « *nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation* ».

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (*4 hectares*).

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1 - espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L.421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

2 - eléments du paysage (boisements / haies bocagères et talus) identifies en application de l'article l. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies ou talus, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés … à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Ne sont pas soumis à déclaration préalable les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et à la sûreté aux abords des ouvrages RTE (Réseau Public de Transports d'Electricité).

3 - bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article l. 151-11 2° du code de l'urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4 - zones humides

Même si le territoire de Plédéliac s'inscrit au sein du périmètre de 2 SAGE : le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc et le SAGE Arguenon, il a été retenu d'appliquer les règles du même SAGE sur l'ensemble du territoire. Ont été retenes les règles de protections les plus protectrices.

Rappel de l'article 4 du règlement du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc qui s'applique sur le territoire de Plédéliac :

« La destruction des zones humides effectives, c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE sauf :

- S'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,

- Pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ayant démontré l'absence d'alternative avérée,

- S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,

- Pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,

- Dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du code de l'Environnement,

- S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides,

- S'il est démontré l'impossibilité technique d'extension, en dehors de ces zones, du périmètre d'activité d'une extraction minière d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du SAGE.

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-2 du SAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PADG, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides.

Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PADG. »

Nota Bene : La CLE entend par destruction des zones humides leur imperméabilisation, leur exhaussement, leur remblaiement, leur drainage (tuyaux et fossés), leur affouillement, leur mise en eau, ainsi que la réfection d'un dispositif de drainage concernant une surface possédant avant réfection les caractéristiques répondant à la définition des zones humides en application de l'article L-211-1 et R211-108 du code de l'environnement.

A contrario, le nettoyage des fossés drainants est toléré dans la mesure où il n'induit pas de surcreusement en-deçà de l'accumulation des matières dans le fossé. Un diagnostic au cas par cas des projets de réfection de drainage et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues par les conditions prévues par la disposition QM-6 du PADG.

Rappels :

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, et complété par l'arrêté du 24 juillet 2019 portant sur la création de l'office français de la biodiversité et dans lequel les zones humides sont de nouveau définies par un caractère alternatif des critères de sols et de végétation.

Cela signifie que tout dossier d'aménagement déposé doit faire l'objet en amont de diagnostics zones humides (carottages, …) sur toute l'emprise du projet afin de s'assurer de l'absence de zones humides. La DDTM et le SAGE Baie de Saint-Brieuc doivent être informés de tout projet envisagé en zone humide.

5 – cours d'eau et surfaces en eau

Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones

humides d'expansion de crue repérées sur le document graphique du règlement et dans tous les cas observer un recul minimal de fixé par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.

- les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau.

- les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les nouvelles infrastructures

Rappels :

L'inventaire des cours d'eau identifiés sur le document graphique n'est pas exhaustif. Cela signifie que tout dossier d'aménagement doit s'assurer de l'absence et de la bonne localisation des cours d'eau.

Cet inventaire est disponible sur le site des services de l'Etat : « http://www.cotes-darmor.pref.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/L-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-du-departement. »

6 - périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article l.151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

7 - zones de présomptions archéologiques

Les zones archéologiques reportées sur le plan de zonage correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine.

Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

8 - préservation et développement de la diversité commerciale

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif (article L 151-16 du code de l'urbanisme).

Sur la commune de Plédéliac, un périmètre a été délimité en centre-bourg. L'implantation de commerces de proximité ne pourra pas se faire en dehors de ce périmètre.

9 - ouvrages rte – lignes électriques

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports « HTB » faisant l'objet d'un report au niveau de la carte et apparaissant dans la liste des servitudes (pièce n°7B). Ils rentrent dans la catégorie des ouvrages spécifiques en tant qu'« ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif », et en tant qu' »ouvrages exceptionnels » (en particulier concernant les pylônes).

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis sur l'ensemble du territoire, et RTE a la possibilité de les modifier et ou les surélever pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

Rappels : Les services de RTE doivent être consultés pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir ou de permis de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage afin qu'ils puissent vérifier la compatibilité des projets de construction avec la présence de leur ouvrage.

Les services de RTE doivent également être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme afin d'assurer la compatibilité des projets avec la présence de nos ouvrages au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrages RTE doit après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixés par les articles R.554-1 et suivant du code de l'environnement.

Concernant les servitudes, les interdictions, les obligations d'informer RTE, ..., liées à ces lignes, se reporter à l'annexe 7B.

CHAPITRE 3 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;

La destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;

La destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont définies ci-après.

Tableau de synthèse :

Destinations *(R 151-27 du code de l'urbanisme)*	***Sous-destinations*** *(R 151-28 du code de l'urbanisme)*
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*
	Exploitation forestière
Habitation	*Logement*
	Hébergement
Commerce et activités de services	*Artisanat et commerce de détail*
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*Industrie*
	Entrepôt
	Bureau

	Centre de congrès et d'exposition

Définitions des destinations / sous-destinations :

exploitation agricole et forestière : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les 2 sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière.

- ✓ **Exploitation agricole** : la sous destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- ✓ **Exploitation forestière** : la sous destination recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules, et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les 2 sous-destinations de logement et d'hébergement.

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

Commerce et activités de services : cette destination prévue parle code de l'urbanisation recouvre les 6 sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- ✓ **artisanat et de commerce de détail :** la sous destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens et de services.
- ✓ **restauration :** la sous destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- ✓ **commerce de gros :** la sous destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente directe pour une clientèle professionnelle.
- ✓ **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :** la sous destination recouvre les constructions destinées l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- ✓ **hébergement hôtelier et touristique :** la sous destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (gîte, gîte de groupe …).
- ✓ **cinéma :** la sous destination recouvre les constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et services publics : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- ✓ les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de

production d'énergie),

- ✓ les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les 6 sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- ✓ **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés :** la sous destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public, ou ne prévoir qu'un accueil limité au public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- ✓ **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées :** la sous destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- ✓ **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :** la sous destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux d'assistance, d'orientation, et autres services similaires.
- ✓ **salle d'art et de spectacles :** la sous destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, les musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- ✓ **équipements sportifs :** la sous destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- ✓ **autres équipements recevant du public :** la sous destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de cultes, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **bureau :** cette sous destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction, et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **entrepôt :** cette sous destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **industrie :** cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **centre de congrès et d'exposition :** cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires :

- à la réalisation des constructions autorisées dans la zone,

- s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement),

- dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel,

- s'ils sont liés à la création d'ouvrages à haute et très haute tension de 63 kV à 400 kV du réseau RTE (Réseau Public de Transports d'Electricité).

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BÂTIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Le PLU autorise l'application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines

La zone urbaine est dite « zone U ».

« Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Elle est constituée de 3 secteurs : **UA, UB, UE.**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

caractère du secteur ua :

Le secteur UA correspond centre-historique du bourg et du village du Saint-Esprit.

Pour les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifiés aux documents graphiques, ne sont admis que les projets compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par le PLU (pièce n°4).

Rappel : « La commune de Plédéliac étant concernée par un risque sismique de niveau 2, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement). »

*« La commune de Plédéliac étant concernée pour partie par un **risque « moyen » de retrait-gonflement des argiles**, le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans 2 cas :*

I) à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;

m) au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire. Ces études géotechniques permettent de déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle afin d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.

règles applicables au secteur ua :

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Ua - Article 1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Ua– 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Hormis les constructions et les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Commerce de gros,*
- *Artisanat et commerce de détail et restauration à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*
- *Hébergements hôteliers et touristiques s'il s'agit des constructions suivantes : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs,*
- *Autres activités du secteur secondaire et tertiaire,*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Ua– 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *L'ouverture et l'exploitation de carrières,*

- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une activité existante,

- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur,

- *Les chenils.*

Ua- Article 2 - Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Ua– 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « artisanat et commerce de détail » ou « restauration » à condition qu'elles s'implantent au sein du secteur de diversité commerciale identifié au niveau du document graphique au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.

Ua– 2.2 Types d'activités

Sont admis, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;

o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;

o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua- Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Ua– 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs …*).

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère

Ua– 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies de la limite d'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres du dit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions existantes.

Toutefois, un recul différent pourra être admis pour des motifs liés à la sécurité et à l'accessibilité des constructions, ainsi que pour les annexes.

Les extensions des constructions situées entre 0 et 5 mètres pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 mètres minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- *lorsqu'une construction est implantée entre 0 et 2 mètres, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.*

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Ua- Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua– 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie par exemple*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (*parpaings, briques creuses, …*).

4.1.3. Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte et l'aspect de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

La possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires,* …) est admise uniquement en complément d'une toiture traditionnelle.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont autorisées.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à autorisation préalable.

Elles seront constituées :

Sur Rue : de murets d'une hauteur maximum d'1 mètre pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à clairevoie, ou de végétaux d'essences locales en mélange pouvant être protégés par un grillage discret. Les murets réalisés en agglomérés devront être obligatoirement enduits.

En limites séparatives : Les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégés par un grillage, les clôtures en bois peuvent également être autorisées sur une partie des linéaires.

Sont interdits : les plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie sauf si elles font moins de 50 cm de hauteur, les matériaux de fortune, les murs en briques d'aggloméré ciment ou en briques non enduits.

Les hauteurs :
Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 1,80 m.

4.1.5. Vérandas

Les extensions sous forme de vérandas closes seront acceptées si leur intégration au bâtiment principal est démontrée.

Les couvertures translucides sont autorisées. Si le matériau de couverture n'est pas translucide, il devra être en harmonie avec la couleur des profilés, ou de la toiture du bâtiment principal.

4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

Ua– 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Ua- Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UA – 5.1 Dispositions spécifiques pour le patrimoine paysager et boisé à préserver

Les haies et talus protégés doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction ...*

etc.).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

Ua– 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) seront de préférence conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées …

Ua– 5.3 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Non réglementé.

Ua– 5.4 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible,

- soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales, et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales, ...) et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Ua - Article 6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Section 3 : Equipements et réseaux

Ua- Article 7 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Ua – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ua– 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Ua- Article 8 - Conditions de desserte par les réseaux

Ua– 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé).

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (*bac de disconnexion ou disconnecteur de pression*) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement

Tout nouveau bâtiment qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence de réseau, tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Ua– 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ua– 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles

La zone agricole est dite « zone A ». Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

La zone A comprend 6 STECAL :

- un sous-secteur Ae1 *: il correspond à l'emprise d'une entreprise de travaux agricole implantée de manière isolée qui a des projets de développement.*

- un sous-secteur Ae2 *: il correspond à l'emprise regroupant une activité artisanale implantée de manière isolée qui a des projets de développement et le logement de son exploitant.*

- un sous-secteur Ae3 *: : il correspond à l'emprise regroupant une activité artisanale implantée de manière isolée qui a des projets de développement et le logement de son exploitant.*

- un sous-secteur Ae4 *: il correspond la partie Sud du hameau du Chêne au Loup sur lequel on recense déjà plusieurs activités économiques. Le règlement va permettre un étoffement des activités en place et la création d'activités complémentaires de manière limitée.*

- un sous-secteur AL *: il correspond au site de l'ancien camping municipal transformé en verger « conservatoire » au niveau duquel l'association gérant le site souhaiterait créer un bâtiment de stockage fermé.*

- un sous-secteur At *: il correspond à une partie de l'emprise du parking réservé aux visiteurs du Château de La Hunaudaye au niveau duquel il est prévu de créer un abri.*

Pour faciliter la lecture du règlement, les règles applicables aux zones A, et celles applicables aux sous-secteurs Ae, AL et At ont été dissociées.

Rappel : « La commune de Plédéliac étant concernée par un risque sismique de niveau 2, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement). »

« La commune de Plédéliac étant concernée pour partie par un ***risque « moyen » de retrait-gonflement des argiles****, le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans 2 cas :*

n) à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;

o) au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.
Ces études géotechniques permettent de déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle afin d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

A - Article 1 - usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

A – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, ni aux zones humides (article 4 du règlement du SAGE*). Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques par une trame particulière correspondant aux périmètres de protection du captage du Pas d'Ereuc sont soumis aux dispositions des arrêtés préfectoraux des 10 novembre 1992, 5 mai 2007, et 16 décembre 2015.

En dehors de ces secteurs, sont interdits toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1.

A – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (*notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole*).

A - Article 2 - Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, et aux zones humides (article 3 du règlement du SAGE*).

A – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

-- les nouvelles constructions présentant une sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition :

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels : stations de pompage, châteaux d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, éoliennes, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, ... ou qu'il s'agisse d'installations destinées à la gestion des déchets (déchetterie, ISDI ou Installation de Stockage de Déchets Inertes);*

- *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;*

- *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

-- les nouvelles constructions ayant la destination « exploitation agricole et forestière » à condition que le projet soit compatible avec les règles fixées par la Charte « Construire en zone agricole dans les Côtes d'Armor » (jointe en annexes).

-- les nouvelles constructions présentant une sous-destination « logement » si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (« logement de fonction agricole ») et que le projet soit compatible avec les règles fixées par la Charte « Construire en zone agricole dans les Côtes d'Armor » (jointe en annexes).

-- Sont également admis, le changement de destination des constructions pour les sous-destinations hébergement hôtelier touristique ou restauration *aux conditions cumulatives suivantes :*

… que cette activité soit une activité de diversification des activités d'une exploitation agricole, qui reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation

… que la création de cette activité ne nuise pas à l'exploitation, ou à une exploitation voisine,

… que le bâtiment transformé corresponde à un bâtiment traditionnel de caractère (en pierre ou pierre/terre).

***RAPPEL** : LES TRAVAUX DE CHANGEMENT DE DESTINATION SONT SOUMIS À L'AVIS CONFORME DE LA CDPENAF (COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.*

-- Les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination « logement » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *que l'emprise au sol crée n'excède pas plus de 50 m² d'emprise complémentaire à celle existante à la date d'approbation du présent PLU,*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.*

-- l'extension dans une construction de caractère contigüe à un logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;*
- *la desserte existante par les équipements et réseaux est satisfaisante et le permet,*
- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.*

-- Les annexes des constructions présentant une sous-destination logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *de ne pas excéder plus de 2 annexes sur le terrain d'emprise de l'habitation principale,*
- *d'être situées à 20 mètres maximum de cette construction,*
- *de ne pas créer un logement supplémentaire,*
- *que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes n'excède pas les 40 m², les piscines non couvertes n'entrant pas dans ce décompte,*
- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.*

-- Les abris pour animaux à condition qu'ils respectent les conditions suivantes :

- *que leur surface totale n'excède pas les 30 m²,*

- *de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,*
- *qu'il s'agisse de structures adaptées à leur besoin.*

-- Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, à condition :

- *que la destination nouvelle corresponde à la sous-destination Logement,*
- *que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,*
- *d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.*

***RAPPEL** : LES TRAVAUX DE CHANGEMENT DE DESTINATION SONT SOUMIS À L'AVIS CONFORME DE LA CDPENAF (COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

A – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- *qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;*
- *que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;*
- *que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;*
- *qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.*

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

A – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des annexes ne doit pas créer plus de 40 m² d'emprise au sol sur le terrain d'emprise de l'habitation principale, l'emprise des piscines non couvertes n'entrant pas dans ce décompte.

L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions présentant une sous-destination logement ne doit pas créer plus de 50 m² d'emprise au sol complémentaire à celle existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol cumulée des abris pour animaux ne doit pas créer plus de 30 m² d'emprise au sol.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments présentant une sous-destination exploitation agricole n'est pas réglementé.

La hauteur des bâtiments d'habitation ne peut être supérieure à 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs…).

La hauteur maximale des annexes et des abris pour animaux ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ni aux ouvrages spécifiques, et notamment ceux liés aux lignes de haute et très haute tension exploitées par RTE (Réseau Public de Transports d'Electricité) et aux bâtiments agricoles.

A – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies / emprises publiques

Les nouvelles constructions et installations (*parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,* …) devront être édifiées à 15 mètres minimum en recul de l'axe des routes départementales.

Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées et 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 (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 l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisines dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Les nouvelles constructions devront être édifiées à 5 mètres minimum en recul de l'axe des autres voies existantes.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des bâtiments d'habitation doivent s'implanter au maximum à 20 mètres du bâtiment principal existant sur l'unité foncière.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc*.).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

A - Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Bâtiments agricoles

Les projets de constructions devront respecter les pentes naturelles et limiter les terrassements trop importants.

Les bâtiments supports d'activités agricoles peuvent être réalisés en bardage de teinte sobre.

Ils peuvent être recouverts en tôle prélaquée. 10% de la surface totale de la couverture peut être réalisée en matériaux translucide (à l'exception des serres).

4.1.3. Autres constructions

Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte et l'aspect de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

La possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires,* …) est admise uniquement en complément d'une toiture traditionnelle.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont autorisées.

Pour les autres annexes, l'utilisation de bac acier est tolérée.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires sur voie comme en limites séparatives. Il sera préféré le maintien de haies naturelles et de talus lorsqu'ils existent. Elles sont soumises à autorisation préalable.

Elles seront constituées :

Sur Rue : de murets d'une hauteur maximum d'1 mètre pouvant être accompagnés d'une haie d'arbuste ou surmontés d'un dispositif à clairevoie, ou de végétaux d'essences locales en mélange pouvant être protégés par un grillage discret. Les murets réalisés en agglomérés devront être obligatoirement enduits.

En limites séparatives : Les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégés par un grillage, ou de talus plantés. Les clôtures en bois peuvent également être autorisées sur une partie des linéaires.

Sont interdits : les plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie sauf si elles font moins de 50 cm de hauteur, les matériaux de fortune, les murs en briques d'aggloméré ciment ou en briques non enduits.

Les hauteurs :

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 1,80 m. En outre, cette disposition de hauteur ne s'applique pas dans le cas d'une haie séparative composée d'essences locales en clôture d'un fonds à usage agricole.

4.1.5 Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A - Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

A – 5.1 Dispositions spécifiques pour le patrimoine paysager et boisé à préserver

Les ensembles boisés identifiés protégés au titre de l'article L 151.23 au niveau du plan de zonage ainsi que les haies, talus doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'éoliennes et aménagement des accès à leurs aires d'implantation, … etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, …*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés classés » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) seront de préférence conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées …

A – 5.3 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (*protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage*).

A – 5.4 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales*…).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

A - Article 6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

En cas d'évolution du logement, le nombre de places existantes doit être conservé.

Section 3 : Equipements et réseaux

A - Article 7 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

A – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

A - Article 8 - Conditions de desserte par les réseaux

A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable par forage ou par puits est admise pour toute construction n'alimentant pas de tiers. Dans ce cas, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1.

Rappels : Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement

Tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

A – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

A – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

Elle correspond aux secteurs, 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Un sous-secteur « NF » a été créé sur les ensembles boisés publics faisant l'objet d'une gestion par l'Office Nationale des Forêts, sur des ensembles privés mais encadrés à l'aide d'outils de gestion durable (*Plan simple de gestion, ou Code de bonnes pratiques sylvicoles, …*).

Au sein de la zone N, 1 STECAL (ou Secteurs de Taille et de Capacité limités) a été créé :

*- une zone « **Ns** » correspondant à l'emprise de la base nautique.*

Rappel : « La commune de Plédéliac étant concernée par un risque sismique de niveau 2, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement). »

*« La commune de Plédéliac étant concernée pour partie par un **risque « moyen » de retrait-gonflement des argiles**, le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans 2 cas :*

p) à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;

q) au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.
Ces études géotechniques permettent de déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle afin d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.

Pour faciliter la lecture du règlement, les règles applicables aux zones N et à son secteur Nf, et celles applicables au STECAL ont été dissociées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

ET AU SOUS-SECTEUR NF

caractère du secteur n et de son sous-secteur nf

La zone « **N** » couvre des sites riches aux niveaux écologique, environnemental et paysager. **Un sous-secteur « NF »** (zone naturelle forestière) a été créé sur les massifs boisés les plus conséquents.

règles applicables à la zone n et son sous-secteur nf

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

N - Article 1 - usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

N – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques par une trame particulière correspondant aux périmètres de protection du captage du Pas d'Ereuc sont soumis aux dispositions des arrêtés préfectoraux des 10 novembre 1992, 5 mai 2007, et 16 décembre 2015.

En dehors de ces secteurs, sont interdits toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1.

Les constructions autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides (conformément à l'article 4 du règlement du SAGE*) et aux paysages. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

N – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *L'ouverture et l'exploitation de carrières,*

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- les dépôts de véhicules non liés à une activité autorisée dans la zone,

- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers non liés à une activité autorisée dans la zone.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

N - Article 2 - Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

Les installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides (article 3 du SAGE) et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances règlementaires.

N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

En zone N :

Sont admises les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *que l'emprise au sol crée n'excède pas plus de 50 m² d'emprise complémentaire à celle existante à la date d'approbation du présent PLU,*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.*

Est admise l'extension dans une construction de caractère contigüe à un logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;*
- *la desserte existante par les équipements et réseaux est satisfaisante et le permet,*
- *d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.*

Sont admises les annexes des constructions à destination d'habitation si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *de ne pas excéder plus de 2 annexes sur le terrain d'emprise de l'habitation principale,*
- *d'être situées à 20 mètres maximum de cette construction,*
- *de ne pas créer un logement supplémentaire,*
- *que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes n'excède pas les 40 m², les piscines non couvertes n'entrant pas dans ce décompte,*

- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.*

Est admis le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article 151.11 du code de l'urbanisme, à condition :

- *que la destination nouvelle corresponde à la sous-destination logement,*
- *que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,*
- *d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole en activité.*

RAPPEL : *LES TRAVAUX DE CHANGEMENT DE DESTINATION SONT SOUMIS À L'AVIS CONFORME DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES (CDNPS).*

Sont admis les abris pour animaux à condition qu'ils respectent les conditions suivantes :

- *que leur surface totale n'excède pas les 30 m²,*
- *de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,*
- *qu'il s'agisse de structures adaptées à leur besoin.*

Dans le sous-secteur NF :

Sont admises les nouvelles constructions ayant la sous-destination « exploitation forestière » à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers, et qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

En zone N et dans le sous-secteur NF :

Les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés » à condition :

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels tels que stations de pompage, châteaux d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, lignes de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, éoliennes, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, ... etc ;*
- *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;*
- *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

N – 2.2 Types d'activités

Sont admises les constructions légères liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du

public, aux conditions cumulatives suivantes :

- *qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;*
- *que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;*
- *que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;*
- *qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.*

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N - Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

N – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des annexes ne doit pas créer plus de 40 m² d'emprise au sol sur le terrain d'emprise de l'habitation principale, l'emprise des piscines non couvertes n'entrant pas dans ce décompte.

L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions présentant une sous-destination logement ne doit pas créer plus de 50 m² d'emprise au sol complémentaire à celle existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol cumulée des abris pour animaux ne doit pas créer plus de 30 m² d'emprise au sol.

Non réglementé pour les ouvrages spécifiques, et notamment ceux liés aux lignes de haute et très haute-tension exploitées par RTE (Réseau Public de Transports d'Electricité).

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments présentant une sous destination logement ne peut être supérieure à 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs*…).

La hauteur maximale des annexes et des abris pour animaux ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages spécifiques, et notamment ceux liés aux lignes de haute et très haute tension exploitées par RTE (Réseau Public de Transports d'Electricité).

N – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies / emprises publiques

Les nouvelles constructions et installations (*parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,* …) devront être édifiées à 15 mètres minimum en recul de l'axe des routes départementales.

Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- 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 (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 l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisines dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des bâtiments d'habitation doivent s'implanter au maximum à 20 mètres du bâtiment principal existant sur l'unité foncière.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc*.).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

N - Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages

naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Les constructions

Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Lors de travaux de rénovation**,** le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti.

Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte et l'aspect de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

La possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires,* …) est admise uniquement en complément d'une toiture traditionnelle.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont autorisées.

4.1.3 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires sur voie comme en limites séparatives. Elles sont soumises à autorisation préalable.

Elles seront constituées :

- de murets d'une hauteur maximum d'1 mètre pouvant être accompagnés d'une haie d'arbuste ou surmontés d'un dispositif à clairevoie. Les murets réalisés en agglomérés devront être obligatoirement enduits.

- de végétaux d'essences locales en mélange pouvant être protégé par un grillage discret.

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 1,80 m. En outre, cette disposition de hauteur ne s'applique pas dans le cas d'une haie séparative composée d'essences locales en clôture d'un fonds à usage agricole.

4.1.4. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

N – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N - Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

N – 5.1 Dispositions spécifiques pour le patrimoine paysager et boisé à préserver

Les ensembles boisés identifiés protégés au titre de l'article L 151.23 au niveau du plan de zonage ainsi que les haies, talus doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'éoliennes et aménagement des accès à leurs aires d'implantation, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés classés » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

N – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) seront de préférence conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées …

N – 5.3 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

N – 5.4 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales*…).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

N - Article 6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans

l'environnement immédiat du projet.

Section 3 : Equipements et réseaux

N - Article 7 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

N – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

N - Article 8 - Conditions de desserte par les réseaux

N – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement

Tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

N – 8.2 CONDITIONS pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

N – 8.3 OBLIGATIONS imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Annexes

CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE DANS LES CÔTES-D'ARMOR