

DEPARTEMENT
DES COTES D'ARMOR



COMMUNE DE SAINT-SAMSON-SUR-RANCE

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

Révision du P.L.U. prescrite le:	30 mars 2007
Débat organisé au sein du Conseil Municipal le:	7 juin 2010
P.L.U. arrêté le:	14 février 2011
P.L.U. approuvé le:	30 mars 2012
P.L.U. modifié le:	17 septembre 2018

SOMMAIRE

TITRE I –	<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>p 4</u>
	Article 1 – Champ d’application territorial au plan	
	Article 2 – Portée du plan à l’égard des autres législations relatives à l’occupation des sols	
	Article 3 – Division du territoire en zones	
	Article 4 – Adaptations mineures	
	Article 5 – Dispositions particulières	
	Article 6 – Rappels	
TITRE II –	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>p 9</u>
	Chapitre I – Règlement applicable aux zones U	
	Chapitre II – Règlement applicable à la zone UY	
TITRE III –	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>p 26</u>
	Chapitre I – Règlement applicable aux zones 2AU	
	Chapitre II – Règlement applicable aux zones 1AU	
TITRE IV –	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>p 44</u>
TITRE V–	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	<u>p 53</u>
TITRE VI–	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER</u>	<u>p 64</u>
TITRE VII–	<u>EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D’INTERETGENERAL, AUX ESPACES VERTS ET AUX ALIGNEMENTS DES VOIES ET DES PLACES</u>	<u>p 70</u>
<u>ANNEXES</u>		
	1. Annexe aux articles 11 du présent règlement	p 75
	2. Liste des essences végétales préconisées	p 83
	3. Risque de submersion marine	p 84

NOTA : Les chapitres des titres II à V comportent, chacun en ce qui les concerne, tout ou partie des sections et articles suivants :

Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

Article 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section II – Conditions de l’occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

Article 4 – Desserte par les réseaux

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 – Emprise au sol

Article 10 – Hauteur des constructions

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

Article 12 – Stationnement des véhicules

Article 13 – Espaces libres et plantations

Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol

Article 14 – Coefficient d’occupation du sol (C.O.S.)

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, **de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles**, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la **lutte contre le changement climatique** et à l'adaptation à ce changement. »* Article L.110 du Code de l'urbanisme

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Samson-sur-Rance, ainsi qu'au domaine public maritime et fluvial, à l'exclusion, s'il y a lieu, des parties de ce territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Il concerne toutes occupations et utilisations du sol qu'elle soit soumises ou non à décision administrative.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions visées aux articles R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21.
- 2) Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, « le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.
Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. »
- 3) Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé prévalent sur celles du Plan Local d'Urbanisme pendant une durée de dix ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.
Néanmoins, comme le stipule l'article L 442-11, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »
- 4) S'appliquent en outre au présent règlement :
 - les articles L 111-10 et L 123-6 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.

- les articles L 146-1 à L 146-9 du Code de l'Urbanisme, relatifs à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
 - La législation sur les découvertes archéologiques fortuites, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, en application de la loi du 27 septembre 1941, titre III, résumée par : « Toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre 35044 RENNES, Tél. : 02.99.84.59.00).
 - La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du Code Pénal), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ».
 - L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, les décrets n°86-192 du 5 février 1986 et n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
 - L'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « 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 ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »
- 5) S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :
- les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation des sols, créées en application de législations particulières et dont le champ d'application est reporté au plan des servitudes.
 - les périmètres spéciaux, mentionnés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme et reportés en annexe au P.L.U.
 - les règlements de lotissements, dans le délai légal de leur application.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Les **zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VI et qui sont matérialisés par un semis de cercles

et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement

- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des opérations, annexée au P.L.U.
- **Les cheminements à préserver ou à créer** sont représentés par un pointillé. Toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.
- **Les éléments paysagers à protéger en vertu de l'article L.123-1-5 alinéa 7** du Code de l'Urbanisme. Les éléments paysagers à préserver sont des haies ou des boisements dont l'implantation doit être conservée pour des motifs écologiques, cynégétiques, économiques, et esthétiques. Les travaux de destruction totale ou partielle seront soumis à une autorisation municipale préalable.
- **Les zones humides** inventoriées. Elles font l'objet d'une trame particulière et d'un classement en zone naturelle.
- **Les sites archéologiques** inventoriés par la DRAC.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

En cas de présence avérée de chauve-souris dans des bâtiments sur lesquels des travaux sont projetés, la mairie doit être contactée pour conseiller les porteurs de projet dans les travaux de rénovation afin d'assurer le maintien de cet habitat (travaux à réaliser en dehors de la période de mai à octobre, fermeture des accès à proscrire, etc.).

La reconstruction de bâtiments détruits à l'issue d'un sinistre peut être autorisée dans la limite des volumes initiaux, sauf si le site est soumis à des risques (technologiques, naturels, etc.). Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans le cas où elles sont admises, les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent leur être assimilées par la nature et le mode de leur occupation, susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres (bande grisée définie aux documents graphiques) devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003. Le mode de calcul de l'isolement des façades figure en annexe au présent règlement.

Ces prescriptions s'appliquent pour la Route Nationale n°176, voie de catégorie 2 (soit une largeur affectée par le bruit de 250 m de part et d'autre de l'infrastructure) et la Route Départementale n°166, voie de catégorie 3 (soit une largeur affectée par le bruit de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure).

ARTICLE 6 - RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration préalable.

2. Les constructions nouvelles, travaux, et changements de destination définies aux articles R.421-9 à R.421-12 et R.421-17 du Code de l'Urbanisme, et les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
3. La modification ou l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire par décision du Conseil Municipal du 14 février 2011.
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable (articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'Urbanisme).
5. Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur. Le défrichement est soumis au Code Forestier dès qu'il concerne un espace boisé inclus dans une unité de plus de 2,5 ha. L'accord de la commune ne suffit pas.
7. Un droit de préemption urbain a été institué sur l'ensemble du territoire communal par décision du Conseil Municipal du 14 février 2011 (article R.211-1 du Code de l'Urbanisme).
8. Les zones humides doivent être préservées. Les zones humides sont représentées sur le document graphique par une trame spécifique. En application de l'article L.123-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.
9. Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
10. Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :
L'architecture est une expression de la culture ; La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine **sont d'intérêt public**.
Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.
Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis.
11. La commune, comme l'ensemble du département des Côtes d'Armor, est sujette à un risque sismique. Elle est classée en zone de sismicité 2 (aléa faible). Dans cette zone, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant des bâtiments de catégorie III et IV, ainsi que pour les travaux lourds des bâtiments de catégorie IV.
Les bâtiments de catégorie III sont :
 - Les établissements recevant du public de catégories 1 (plus de 1500 personnes), 2 (701 à 1500 personnes) et 3 (entre 301 et 700 personnes),
 - Les habitations collectives et les immeubles de bureaux dont la hauteur est supérieure à 28 mètres,
 - Les bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes,
 - Les établissements sanitaires et sociaux,
 - Les centres de production collective d'énergie,

- Les établissements scolaires.
Les bâtiments de catégorie IV sont :
- Les bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public,
- Les bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique d'énergie,
- Les bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne,
- Les établissements de santé nécessaires à la gestion de crise,
- Les centres météorologiques.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AU ZONES U

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone est destinée principalement à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que des activités et services nécessaires à la vie sociale.

Elle comprend 3 secteurs :

- La zone U1, qui recouvre le **centre-bourg de Saint-Samson sur Rance**. Ce secteur, constitué à la fois de bâtiments anciens caractéristiques des hameaux ruraux et d'opérations récentes groupées, se singularise par une implantation des bâtiments majoritairement à l'alignement des voies et espaces publics et en ordre continu. Cette forme urbaine dense est à préserver et à renforcer.
- La zone U2, correspondant au **centre de la Hisse**. Elle se compose de bâtiments hétérogènes par leur architecture et leur mode d'implantation (bâti ancien rural, bâti de centre bourg, maisons bourgeoises, constructions récentes). Toutefois, la succession du bâti implanté à l'alignement et de murs de clôture, la présence très sensible du végétal, produisent une homogénéité d'ambiance qu'il convient de préserver.
- La zone U3 recouvre les **opérations d'ensemble récentes de type pavillonnaire et le secteur de la Meffrais**. Le bâti y est implanté majoritairement en retrait des voies et de l'espace public et en ordre discontinu. L'objectif du règlement est de permettre une densification de ces secteurs, une adaptation du bâti existant, un développement qui s'adapte aux caractéristiques du bâti existant et qui concourt à améliorer la cohérence urbaine de ces secteurs.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat et centres traditionnels, et notamment :

1. La création et l'extension de bâtiments agricoles.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris des entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Les terrains de camping, de caravane et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
5. Les garages collectifs de caravanes.
6. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
7. Les affouillements ou exhaussements, autres que ceux autorisés au titre de l'article 2.
8. L'ouverture de toute carrière.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A – RAPPELS :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R 421-23-H.

B – SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SUIVANTES :

1. Les constructions à usage :
 - . d'habitation ;
 - . hôtelières ;
 - . commerciales et artisanales ;
 - . à vocation d'équipements collectifs ;
 - . de bureaux et de services ;
 - . de parcs de stationnement.
2. Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
3. Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction.
4. Les piscines, couvertes ou non.
5. Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général.
6. Les affouillements ou exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des constructions autorisées.

C – PEUVENT ETRE ADMIS, SOUS RÉSERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE À LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL ET PAYSAGER :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation d'installations classées existantes dont la création serait normalement interdite dans la zone, si les travaux conduisent à une amélioration de la situation existante en ce qui concerne leur insertion dans le site, les gênes ou dangers induits par leur fonctionnement.
3. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles existant dans la zone et destinées au logement des récoltes et du matériel agricole ainsi que les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales, sous réserve que ces constructions par leur importance ou leur fonctionnement ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent satisfaire aux exigences de sécurité et défense contre l'incendie.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
4. Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur l'ensemble des routes départementales sont interdits.
5. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. Enfin, selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès.
6. Les accès doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – ADDUCTION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

B – ASSAINISSEMENT – EAUX USEES :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné par ce rejet.

C – ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Secteur U1 : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière: 70 %. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 30%.

Secteur U2 : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière: 60 %. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 40%.

Secteur U3 : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière: 55 %. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 45%.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

D – RÉSEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les réseaux électriques basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, etc.) sont interdites dans une bande de 15 m de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales n°12, 57, 61 et 166.

Toutefois, cette interdiction de s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt publics ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, aux changements de situation, à la réfection ou à 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 voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

En secteur U1 :

1. Les constructions devront être implantées à 15 m au moins de l'axe de la RD n°57.
2. L'implantation des constructions à l'alignement des autres voies et emprises publiques est obligatoire.
3. Toutefois, un recul par rapport à cet alignement pourra être autorisé pour une part non majoritaire de la façade (moins de 50% du linéaire de la construction) et sous réserve de ne pas compromettre l'unité architecturale de la rue ou de la place.

En secteur U2 :

1. L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en tout ou partie à l'alignement des voies et emprise publique :
 - un dispositif de clôture minérale et/ou végétale devra assurer la cohérence de traitement et la continuité de la limite entre domaine public et domaine privé sur toute la façade de la parcelle ;
 - la distance de recul des constructions nouvelles pourra être imposée lorsqu'elles inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions existantes présentant des marges de recul homogènes ;
 - le volume bâti devra présenter une ligne de faîtage majoritairement parallèle à l'alignement.

En secteur U3 :

1. Les constructions seront implantées avec une marge de recul par rapport à l'alignement comprise entre 2 et 7 m (pour au moins de 50% du linéaire de la construction) ;
2. Les annexes (hors abris de jardin) pourront être implantées à l'alignement des voies. Dans ce cas, le traitement de la façade sur rue devra s'inscrire dans un traitement global de la clôture ;
3. La distance de recul des constructions nouvelles pourra être imposée lorsqu'elles inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions existantes présentant des marges de recul homogènes ;
4. Un dispositif de clôture minérale et/ou végétale (voir article 11 et annexe sur les clôtures) devra assurer une cohérence de traitement et la continuité de la limite entre domaine public et domaine privé sur toute la façade de la parcelle ;
5. Le volume bâti devra présenter une ligne de faîtage majoritairement parallèle à l'alignement sur espace public.

Pour les 3 secteurs, des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de parcelles d'angle, pour des ouvrages techniques d'utilité publique, des extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, pour les annexes des constructions existantes. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue et de la place n'est pas compromise.

Des dispositions différentes pourront également être admises dans le cas d'ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans une but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) pour des raisons techniques ou pour favoriser l'insertion de ces ouvrages dans l'environnement.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur U1 :

1. Les constructions principales devront impérativement joindre la limite séparative au moins d'un côté.
2. Là, où la construction ne joint pas les limites séparatives, un recul minimal de 0,90 m par rapport à cette limite devra être respecté. Un dispositif de clôture minérale et/ou végétal devra assurer la cohérence de traitement et la continuité de la limite entre domaine public et domaine privé sur toute la façade de la parcelle.
3. A titre exceptionnel, l'implantation en retrait des deux limites pourra être autorisée pour maintenir une haie ou une clôture intéressante.

En secteur U2 et U3 :

1. L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, un recul minimal de 0,90 mètre par rapport à ces limites devra être respecté.

Pour les 3 secteurs, des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans une but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) pour des raisons techniques ou pour favoriser l'insertion de ces ouvrages dans l'environnement.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre 2 bâtiments non contigus. Cette disposition ne concerne pas les bâtiments annexes.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur U1 :

1. La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 10 m.
2. A l'intérieur d'une bande de 12 m par rapport à l'alignement, la différence d'altitude entre tout point de la sablière ou de l'acrotère et le sol naturel est limitée à 6 m.
3. Au-delà de la bande de 12 m d'épaisseur à partir de l'alignement, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3 m de hauteur en limites séparatives ou de fond de parcelle, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la parcelle. La hauteur maximale en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas d'héberges existantes de hauteur supérieure.

En secteur U2 :

1. La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 10 m.
A l'intérieur d'une bande de 20 m par rapport à l'alignement, la différence d'altitude entre tout point de la sablière ou de l'acrotère et le sol naturel est limitée à 5 m.
2. Au-delà de la bande de 20 m d'épaisseur à partir de l'alignement, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3 m de hauteur en limites séparatives ou de fond de parcelle, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la parcelle. La hauteur maximale en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas d'héberges existantes de hauteur supérieure.

En secteur U3 :

1. La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 8 m.
2. A l'intérieur d'une bande de 15 m par rapport à l'alignement, la différence d'altitude entre tout point de la sablière ou de l'acrotère et le sol naturel est limitée à 4 m.
3. Au-delà de la bande de 15 m d'épaisseur à partir de l'alignement, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini sur un plan vertical de 3 m de hauteur en limites séparatives ou de fond de parcelle, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la parcelle. La hauteur maximale en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas d'héberges existantes de hauteur supérieure.

Pour tous les secteurs, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.

Des dispositions différentes des règles relatives aux hauteurs maximales pourront être admises pour les constructions d'usage et d'intérêt public.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du PLU pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un

dépassement des hauteurs maximales définies précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A – RÈGLES GÉNÉRALES :

1. Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :
 - à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
 - à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
 - à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
2. Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible du domaine public ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.
3. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles pour surélever les constructions est interdit. La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides.
4. De même, les constructions intégreront autant que possible les dispositions introduites par les lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, notamment en ce qui concerne :
 - la gestion de l'énergie : orienter les constructions et les percements de façon à optimiser les apports solaires passifs, percements au Nord limités...
 - la gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie,...
 - le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment.
 - l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

B - DEMANDES D'AUTORISATION CONSTITUTION DES DOSSIERS :

Tout projet de construction nouvelle quel que soit son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

C – LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

1. Leur restauration devra être réalisée en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine.
2. Les additions nouvelles aux constructions existantes devront préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
3. Les additions aux constructions existantes devront respecter les règles générales (alinéa A) et les règles édictées en D lorsqu'il s'agit de constructions de maisons individuelles d'expression traditionnelle.
4. Les extensions vitrées ou vérandas devront par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec celui-ci.

D – LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES DE MAISONS ET DE BUREAUX D'EXPRESSION TRADITIONNELLE :

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après (*ces règles sont expliquées plus largement en annexe au présent règlement*).

1. L'implantation :

Le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2. Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Une hiérarchie affirmée rendra lisible volume principal et volumes secondaires.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45°. Les toits-terrasse sont autorisés pour les volumes secondaires à rez-de-chaussée.

Sauf justifications particulières, les toitures en croupe seront évitées.

3. Les ouvertures :

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les lucarnes seront de préférence à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonneries ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture. Elles seront de préférence axées par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée.

4. Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les souches de cheminées seront maçonneries ou en bardage de teinte claire.

Les débords de toiture par rapport aux murs de long pan seront peu importants ; ils ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.

Les débords de toiture ne dépasseront pas 5 cm en rives et ne passeront pas devant les souches de cheminée.

L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient intégrés au plan de la toiture. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

Toute demande de permis de construire ou de déclaration préalable ne respectant pas les termes du présent article pourra être refusée dans les termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme par le Service Instructeur. Toutefois, en fonction de configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

E – LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE :

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc. devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et-ou naturel existant.

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté parfaitement justifiée du pétitionnaire, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :

- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.
- Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect.

- Les murs seront en maçonnerie (de pierre ou enduite) ou encore construits en bardage bois ; d'autres matériaux ne pourront être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération est interdite.

F - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE :

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments traditionnels ou, dans certains cas, leur restauration peuvent se référer à l'architecture moderne. Celle-ci participe à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages communaux. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle.

Ces constructions devront respecter les règles générales du présent article (§11.A).

G – CLÔTURES :

1. Généralités :

Les clôtures, comme les constructions, ont un impact très important sur l'environnement et la qualification des rues et espaces publics. La qualité de l'environnement commun dépend des choix de chaque propriétaire quant au type de clôture qu'il souhaite édifier.

Les plantations jouent également un rôle déterminant dans le paysage.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc.

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants qui peuvent constituer clôture sur rue ou en limites séparatives ou qui sont susceptibles d'être intégrés à un dispositif à créer seront préservés.

2. Les clôtures sur rue :

Elles ont pour objectif d'assurer la cohérence de traitement et la continuité de la limite entre domaine public et domaine privé lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement ou lorsque, implantées à l'alignement, elles ne joignent pas les deux limites séparatives.

Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 m, et constituées soit :

- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie de bois ou de métal, doublé ou non de végétaux ;
- d'un mur bahut surmonté d'un écran végétal ;

Afin d'assurer une continuité de traitement des limites du domaine public, une hauteur minimale des clôtures finies sur rue pourra être imposée dans les cas suivants :

- lorsque les constructions voisines sont construites à l'alignement ;
- pour tenir compte de la hauteur des clôtures sur rue situées sur les parcelles voisines.

Le choix de ne pas réaliser de clôture sur rue pourra être admis dans la mesure où le traitement de l'espace situé entre le bâti et la limite du domaine public est de qualité (traitement végétal, minéral ou mixte) et concourt à une meilleure écriture de l'espace public et à une parfaite intégration du bâti.

Les matériaux utilisés en clôture sur rue seront à choisir dans la liste suivante ou dans des matériaux de même aspect:

- maçonnerie de blocage de moellons ;

- maçonnerie de briques ou de briques d'aggloméré de ciment enduite sur deux faces ;
- maçonnerie de béton banché ;
- bois ;
- métal ;
- Les végétaux utilisés en clôture devront être choisis parmi les essences communes de la région telles qu'elles sont répertoriées dans la liste des végétaux annexée au présent règlement.

Sont interdites les clôtures constituées des matériaux suivants ou des matériaux de même aspect :

- maçonnerie de briques ou d'aggloméré de ciment non enduite ;
- éléments en béton préfabriqué ;
- grillage sans végétation ;
- matières plastiques ;
- matériaux de fortune (tôle ondulée, fibrociment, etc.).

Les portails et portillons d'entrée seront traités de la manière la plus simple possible. Le bois (peint, lasuré ou vernis) et le métal (peint ou galvanisé) seront à privilégier. Leur hauteur ne sera pas inférieure à 1,10 m et sera cohérente avec la hauteur de la clôture.

3. Les clôtures en limites séparatives :

Elles auront une hauteur comprise entre 1,20 m et 3 m, sauf arbres ou alignements d'arbres existants intéressants.

Elles pourront être constituées par un écran végétal doublé ou non d'un grillage métallique sur potelets métalliques.

Une plaque de béton préfabriqué de 0,50 m partiellement enterrée pourra être autorisée à leur base.

Sont interdites les clôtures constituées des matériaux suivants ou des matériaux de même aspect:

- maçonnerie de briques ou d'agglomérés de ciment non enduite ;
- éléments en béton préfabriqué, sauf dans le cas décrit au paragraphe précédent ;
- grillage sans végétation ;
- matières plastiques ;
- matériaux de fortune (tôle ondulée, fibrociment, etc.).

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Il doit être prévu pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, une place de stationnement par logement de moins de 80 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement par logement d'une surface supérieure à 80 m² de surface de plancher.
3. Il doit être prévu :
 - bureaux : 1 place : 25 m² de surface de plancher ;
 - commerces : 1 place / 25 m² de surface de vente ;
 - professions libérales : 1 place / 25 m² de surface de plancher affectée à l'usage professionnel ;
 - hôtels et restaurants : 1 place par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant ;
 - bars, discothèques, salle de spectacle ou de réunion : 1 place / 10 m² de salle de restaurant ;
 - établissements d'enseignement : 2 places / classe ;
 - établissements hospitaliers, foyers logement, maison d'accueil pour personnes âgées : 1 place/lit.
4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables en matière de fonctionnement.
5. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places de stationnement nécessaires, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 423.1 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces libres. Ceux-ci devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptées à l'environnement. Les essences communes de la région telles qu'elles sont répertoriées dans la liste des végétaux annexée au présent règlement, seront privilégiées.
3. La préservation des talus et des haies existants pourra être imposée lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie.
4. Haies, talus et boisements repérés : Les haies, talus ou boisements repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.
Toute demande de coupe, d'abattage ou d'arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée. La modification de ces éléments de paysage est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle. Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) ne sont pas soumis à autorisation.
Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones d'accueil des activités économiques. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage industriel, artisanal et commercial ainsi que les dépôts ou installations publics ou privés dont l'implantation à l'intérieur de quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature autres que celles liées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales du secteur considéré et susceptible d'en compromettre l'urbanisation, notamment :

1. Les constructions à usage d'habitation isolées ou groupées, à l'exception de l'habitat nécessaire au fonctionnement des établissements.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
3. Dans les zones humides, toutes imperméabilisations du sol, exhaussements et affouillements, de même que toute activité qui générerait une pollution du sol.
4. Les terrains de camping, caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée.
6. Les garages collectifs de caravanes.
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
8. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux autorisés au titre de l'article 2.
9. L'ouverture de toute carrière.

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES :

1. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux.
2. Les constructions à usage de bureaux.
3. Les entrepôts.
4. Les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et effectuant des activités non génératrices de nuisances.
5. Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des installations admises sur la zone, et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation et d'une surface de plancher maximale de 50m².

6. Les aires et équipements de sport, de jeux, de loisirs, de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
7. Les piscines couvertes ou non.
8. Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général.
9. Les affouillements et exhaussement de sols nécessaires à la réalisation des constructions autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin.
2. La création d'accès directs sur la RN n°176 est interdite.
3. Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur l'ensemble des routes départementales sont interdits.
4. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. Enfin, selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès.
5. Les accès doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.
6. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent satisfaire aux exigences de sécurité et défense contre l'incendie.
7. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
8. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – ADDUCTION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

B – ASSAINISSEMENT – EAUX USEES :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs

d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné par ce rejet.

C – ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Zone UY, coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière :
80 %. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 20%.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

D – RÉSEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les réseaux électriques basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, etc.) sont interdites dans une bande de 15 m de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales n°12, 57, 61 et 166.

Toutefois, cette interdiction de s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - aux réseaux d'intérêt publics ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - à l'adaptation, aux changements de situation, à la réfection ou à 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 voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.
2. Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques. Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines, ou de l'importance de la voie. Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes EDF, abris voyageurs, etc....) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée lorsque des mesures suffisantes ont été prises pour éviter la propagation des incendies. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions devront en être éloignées d'au moins 5 m.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre la préservation de la végétation existante sur le terrain.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes EDF, abris voyageurs, etc....) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre 2 bâtiments non contigus. Cette disposition ne concerne pas les bâtiments annexes.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 12 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A – RÈGLES GÉNÉRALES :

1. Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :
 - à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
 - à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
 - à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
2. Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.
3. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles pour surélever les constructions est interdit. La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides.
4. De même, les constructions intégreront autant que possible les dispositions introduites par les lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, notamment en ce qui concerne :
 - la gestion de l'énergie : orienter les constructions et les percements de façon à optimiser les apports solaires passifs, percements au Nord limités...
 - la gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie,...
 - le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment.
 - l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

B - DEMANDES D'AUTORISATION CONSTITUTION DES DOSSIERS :

Tout projet de construction nouvelle quel que soit son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

C – RÈGLES PARTICULIÈRES POUR LES CONSTRUCTIONS, EXTENSIONS OU INSTALLATIONS AUTORISÉES :

En complément des paragraphes A et B ci-avant, les règles suivantes s'appliquent :

1. Volumes :

Les volumes seront simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

2. Toiture :

Les toitures seront réalisées sous forme de toiture terrasse ou de faible pente dissimulée par un acrotère périphérique. Les dispositions de ce paragraphe ne sont pas applicables en cas de réalisation de capteurs solaires ou photovoltaïques.

Les toitures seront traitées dans des coloris sombres et en rapport avec le bâti existant.

La création de puits de lumière naturelle à l'intérieur des bâtiments est demandée dans un souci d'économie d'énergie et de confort des usagers.

3. Façades et matériaux :

La façade principale devra mettre en valeur le bâtiment par une recherche de matériaux et/ou de couleur. Le nombre de couleurs (d'intensité mesurée) sera limité notamment en ce qui concerne les

bardages métalliques, afin d'éviter des effets de bariolages néfastes à une bonne intégration urbaine et paysagère. Les teintes criardes sont à exclure.

Les constructions projetées utiliseront des matériaux choisis dans la liste ci-dessous ou des matériaux de même aspect:

- bardages métalliques (tôle laquée, zinc...) posés de préférence horizontalement,
- bétons lasurés ou peints,
- bardages bois,
- menuiseries de préférence en aluminium et de teinte identique au bâtiment.

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit, ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints.

4. Enseignes :

Les enseignes devront être positionnées sur la façade, sans dépasser de l'acrotère. Leur nombre est limité à une enseigne par façade sur voie publique.

Sont recherchées :

- les enseignes en matériaux de qualité, privilégiant le graphisme, les effets de découpe et de transparence, les enseignes figuratives (représentation symbolique d'un objet évoquant l'activité exercée ou les objets vendus).
- l'harmonie en couleurs, matériaux et style des enseignes avec le style du bâtiment.

5. Aires de stockage :

Les aires de stockage seront, dans la mesure du possible, intégrées au bâtiment (principal ou annexe). En cas d'implantation extérieure, les aires de stockage seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis les voies et seront masquées par un des dispositifs suivants :

- des plantations sous forme de haies et de bosquets,
- des dispositifs architecturés en harmonie avec le bâtiment principal (murets enduits, bardages...).

G – CLÔTURES :

1. Généralités :

Les clôtures, comme les constructions, ont un impact très important sur l'environnement et la qualification des rues et espaces publics. La qualité de l'environnement commun dépend des choix de chaque propriétaire quant au type de clôture qu'il souhaite édifier. Les plantations jouent également un rôle déterminant dans le paysage.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants qui peuvent constituer clôture sur rue ou en limites séparatives ou qui sont susceptibles d'être intégrés à un dispositif à créer seront préservés.

2. Les clôtures sur rue et en limites séparatives :

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie bocagère, éventuellement doublée d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 2 mètres. En limite séparative, un grillage seul pourra être autorisé.
- de talus plantés d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,20 m.

Les portails ou portillons auront une hauteur maximale de 2 m.

En limite du domaine public, les haies seront obligatoirement constituées de végétaux variés et diversifiés dans leurs formes et dans leurs essences. Les végétaux utilisés en clôture devront être choisis parmi les essences communes de la région telles qu'elles sont répertoriées dans la liste des végétaux annexée au présent règlement.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées. Ces surfaces plantées, non bâties et non aménagées en circulation et voies de services devront représenter au moins 20 % de la surface totale de la parcelle. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe au présent règlement).
3. La préservation des talus et des haies existants pourra être imposée lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie.
4. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones naturelles, équipées ou non, destinées à l'urbanisation.

Afin de favoriser un développement urbain progressif et harmonieux, les zones AU sont distinguées en secteurs différents selon leur mode d'ouverture à l'urbanisation :

La zone 2AU :

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture totale ou partielle à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone approuvé par le Conseil Municipal au terme des mesures de concertation prévues par l'article L 300.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, la réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

L'ouverture à l'urbanisation sera concrétisée par une modification ou une révision simplifiée du P.L.U. ou la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) et devra respecter les prescriptions édictées au présent règlement (chapitre 1).

La zone 2AU comprend des secteurs à vocations différentes :

- des secteurs 2AU à vocation principale d'habitat et de services.
- un secteur 2AUe à vocation d'équipements.

La zone 1AU :

La zone 1AU est destinée à assurer à plus court terme le développement de la commune. Chaque secteur pourra être urbanisé après présentation au Conseil Municipal du projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du secteur, même si l'aménagement du dit secteur se fait par tranches successives.

Les zones 1AU sont déjà équipées ou situées à proximité d'équipements (voiries et réseaux) présentant les capacités suffisantes pour les constructions destinées à y être implantées.

Elles peuvent s'urbaniser :

- Soit directement (proximité immédiate des équipements), en respectant les prescriptions des articles du présent règlement (chapitre 2).
- Soit sous réserve de l'extension d'équipements, en respectant les prescriptions des articles du présent règlement (chapitre 2).

Dans les deux cas ci-dessus, si l'ouverture à l'urbanisation ne porte que sur une partie de la zone, elle devra tenir compte des contraintes de desserte et de fonctionnement du reste de la zone.

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AU ZONES 2AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

SONT INTERDITES les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article 2AU 2 ci-après.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A – RAPPELS :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R 421-23-H.

B – SONT ADMIS, SOUS RÉSERVE DE NE PAS COMPROMETTRE ULTÉRIEUREMENT L'URBANISATION DE LA ZONE :

1. L'aménagement, l'amélioration et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'urbanisation et l'aménagement ultérieur de la zone.
2. La construction de bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de ceux générateurs de nuisances.
3. Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, à l'exploitation et à la gestion des réseaux (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitations, etc.) dont la localisation dans la zone est rendue indispensable par des nécessités techniques, et sous réserve que soient prises les précautions nécessaires en matière d'hygiène et d'environnement.
4. Les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales.
5. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés.
6. Après ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU, et sauf raisons techniques dûment justifiées, il sera demandé afin de favoriser une gestion économe du sol et la mixité sociale :
 - ↳ La mise au point d'un plan d'aménagement d'ensemble cohérent, approuvé par la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation éventuellement définies.
 - ↳ Une densité minimale de 20 logements à l'hectare pour le secteur 2AU1, et 15 logements à l'hectare pour le secteur 2AU2.
 - ↳ Un minimum de 5 % du programme de logements (avec un minimum de 2 logements) affecté à du logement à caractère social.
 - ↳ Une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements sous forme de collectifs, des logements intermédiaires, en bande ou individuels.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Les conditions dans lesquelles pourront être autorisées les occupations du sol seront fixées dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation.

Toutefois, les dispositions concernant les localisations des accès aux zones lorsqu'elles existent et telles qu'elles sont indiquées aux documents graphiques devront être impérativement respectées.

Les occupations du sol autorisées au titre de l'article 2AU 2, paragraphe B, sont soumises aux dispositions des articles AU 3 à AU 14 ci-dessous

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.
3. Aux abords des accès, l'aménagement des zones devra prévoir la conservation d'un triangle de visibilité dans le domaine public.
4. Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur l'ensemble des routes départementales sont interdits.
5. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. Enfin, selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès.
6. Les accès doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – ADDUCTION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

B – ASSAINISSEMENT – EAUX USEES :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné par ce rejet.

C – ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Zone 2AU, coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière: 55 %. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 45%.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

D- RÉSEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, etc.) sont interdites dans une bande de 15 m de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales n°12, 57, 61 et 166.

Toutefois, cette interdiction de s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt publics ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, aux changements de situation, à la réfection ou à 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 voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Les constructions devront être implantées à 10 m au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voie notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisines et de l'importance de la voie ;
- pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
- pour des ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) lorsque des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage le justifient.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée.

B – Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimal de 0,90 m par rapport à celles-ci.

C – Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans une but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A – La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B – Pour tout type de construction, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures exclus), ne peut excéder 10 m.

D – Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant la hauteur admise en B pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

E – Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A – RÈGLES GÉNÉRALES :

1. Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

2. Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible du domaine public ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

3. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles pour surélever les constructions est interdit. La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides.

4. De même, les constructions intégreront autant que possible les dispositions introduites par les lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, notamment en ce qui concerne :

- la gestion de l'énergie : orienter les constructions et les percements de façon à optimiser les apports solaires passifs, percements au Nord limités...
- la gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie,...
- le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

B - DEMANDES D'AUTORISATION CONSTITUTION DES DOSSIERS :

Tout projet de construction nouvelle quel que soit son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

C – CLÔTURES :

Les clôtures, comme les constructions, ont un impact très important sur l'environnement et la qualification des voies et espaces publics. La qualité de l'environnement commun dépend des choix de chaque propriétaire quant au type de clôture qu'il souhaite édifier.

Les plantations jouent également un rôle déterminant dans le paysage.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants qui peuvent constituer clôture sur rue ou en limites séparatives ou qui sont susceptibles d'être intégrés à un dispositif à créer seront préservés. Les végétaux utilisés en clôture devront être choisis parmi les essences communes de la région telles qu'elles sont répertoriées dans la liste des végétaux annexée au présent règlement.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
3. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel de bâtiments de grandes dimensions.
4. La préservation des talus et des haies existantes pourra être imposée. Dans ce cas, seront seuls admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain.
5. Haies, talus et boisements repérés : Les haies, talus ou boisements repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.

Toute demande de coupe, d'abattage ou d'arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée. La modification de ces éléments de paysage est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle. Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AU ZONES 1AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat, notamment :

1. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activité soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
5. Les garages collectifs de caravanes.
6. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
7. Les affouillements ou exhaussements, autres que ceux autorisés au titre de l'article 2 ci-après.
8. L'ouverture de toute carrière.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A – RAPPELS :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R 421-23-H.

B – DANS LES SECTEURS 1AU SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SUIVANTES :

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction définies ci-dessus devra être CONFORME avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini par tout ou partie des articles AU3 à AU14 ci-après, et compatible avec le schéma de principe d'organisation éventuellement défini.

- ↳ En cas d'aménagement par tranche, chacune de ces tranches devra répondre aux exigences de programmation évoquées ci-après.
- ↳ Chaque opération ne devra pas faire obstacle à la réalisation de la suivante.
- ↳ Les dépenses d'équipements liées à l'urbanisation de la zone seront à la charge de l'aménageur.

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné mais pourront toutefois être réalisées par tranches fonctionnelles.

Afin d'assurer une gestion rationnelle des sols et la mixité sociale, les secteurs 1AU devront intégrer, sauf contraintes techniques, les dispositions suivantes :

- ↳ La mise au point d'un plan d'aménagement d'ensemble cohérent, concerté par la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation éventuellement définies.
- ↳ Une densité minimale de 15 logements à l'hectare.
- ↳ Un minimum de 5 % du programme de logements (avec un minimum de 2 logements) affecté à du logement à caractère social.

- ↳ Une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements sous forme de collectifs, des logements intermédiaires, en bande ou individuels.

C – PAR AILLEURS, PEUVENT ÊTRE ADMIS, SOUS RÉSERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTÈRE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ENVIRONNANT :

1. L'aménagement, l'amélioration et l'extension des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone.
2. La construction de bâtiments annexes nécessaires aux propriétés bâties existantes sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone.
3. Les constructions :
 - . d'habitation ;
 - . hôtelières ;
 - . commerciales et artisanales ;
 - . à vocation d'équipements collectifs ;
 - . de bureaux et de services ;
 - . de parcs de stationnement ;
4. Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
5. Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction.
6. Les piscines, couvertes ou non.
7. Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général.
8. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.
3. Aux abords des accès, l'aménagement des zones devra prévoir la conservation d'un triangle de visibilité dans le domaine public.
4. Le tracé des voies devront se conformer aux principes d'aménagement définis aux documents graphiques, qu'il s'agisse des voies de circulation automobile ou piétonne.
5. Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur l'ensemble des routes départementales sont interdits.
6. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. Enfin, selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès.
7. Les accès doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions

d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – ADDUCTION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

B – ASSAINISSEMENT – EAUX USEES :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné par ce rejet.

C – ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Zones 1AU et 1AUe, coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière: 55 %. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 45%.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

D – RESEAUX DIVERS

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A – En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, etc.) sont interdites dans une bande de 15 m de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales n°12, 57, 61 et 166.

Toutefois, cette interdiction de s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt publics ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, aux changements de situation, à la réfection ou à 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 voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

B – Les constructions seront implantées avec une marge de recul par rapport à l'alignement des autres voies comprise entre 2 et 7 m (pour au moins de 50% du linéaire de la construction).

C – Les annexes (hors abri de jardin) pourront être implantées à l'alignement des voies. Dans ce cas, le traitement de leur façade sur rue devra s'inscrire dans un traitement global de la clôture.

D – Un dispositif de clôture minérale et/ou végétale (voir article 11 et annexe sur les clôtures) devra assurer une cohérence de traitement et la continuité de la limite entre domaine public et domaine privé sur toute la façade de la parcelle.

E – Le volume bâti devra présenter une ligne de faîtage majoritairement parallèle à l'alignement sur espace public.

F – Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

1. pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
2. pour les extensions de bâtiment et pour les constructions annexes aux habitations existantes sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti ;
3. pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
4. pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives ;
5. pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) ;
6. pour les constructions importantes d'usage et d'intérêt public.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée.

B – Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimal de 0,90 m par rapport à celles-ci.

C – Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans une but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette disposition ne pourra pas concerner les bâtiments annexes.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A – La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 8 m.

B – A l'intérieur d'une bande de 15 m d'épaisseur à partir de l'alignement, la différence d'altitude entre tout point de la sablière ou de l'acrotère et le sol naturel est limitée à 4 m.

C – Au delà de la bande de 15 m d'épaisseur à partir de l'alignement, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3 m de hauteur situé en limites séparatives ou de fond de parcelle, prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la parcelle.
Ce gabarit pourra être dépassé dans le cas d'héberges existantes en limites séparatives de hauteur supérieure.

D – Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement des hauteurs maximales définies précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

E – Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

F – Des dispositions différentes des règles relatives aux hauteurs maximales pourront être admises pour les constructions d'usage et d'intérêt public.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A – RÈGLES GÉNÉRALES :

1. Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
 - à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
 - à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
2. Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible du domaine public ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.
3. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles pour surélever les constructions est interdit. La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides.
4. De même, les constructions intégreront autant que possible les dispositions introduites par les lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, notamment en ce qui concerne :
- la gestion de l'énergie : orienter les constructions et les percements de façon à optimiser les apports solaires passifs, percements au Nord limités...
 - la gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie,...
 - le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment.
 - l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

B - DEMANDES D'AUTORISATION CONSTITUTION DES DOSSIERS :

Tout projet de construction nouvelle quel que soit son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

C – LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

1. Leur restauration devra être réalisée en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine.
2. Les additions nouvelles aux constructions existantes devront préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
3. Les additions aux constructions existantes devront respecter les règles générales (alinéa A) et les règles édictées en D lorsqu'il s'agit de constructions de maisons individuelles d'expression traditionnelle.
4. Les extensions vitrées ou vérandas devront par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec celui-ci.

D – LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES DE MAISONS ET DE BUREAUX D'EXPRESSION TRADITIONNELLE :

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après (*ces règles sont expliquées plus largement en annexe au présent règlement*).

1. L'implantation :

Le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2. Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Une hiérarchie affirmée rendra lisible volume principal et volumes secondaires.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45°. Les toits-terrasse sont autorisés pour les volumes secondaires à rez-de-chaussée.

Sauf justifications particulières, les toitures en croupe seront évitées.

3. Les ouvertures :

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les lucarnes seront de préférence à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonneries ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture. Elles seront de préférence axées par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée.

4. Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les souches de cheminées seront maçonneries ou en bardage de teinte claire.

Les débords de toiture par rapport aux murs de long pan seront peu importants ; ils ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.

Les débords de toiture ne dépasseront pas 5 cm en rives et ne passeront pas devant les souches de cheminée.

L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient intégrés au plan de la toiture. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

Toute demande de permis de construire ou de déclaration préalable ne respectant pas les termes du présent article pourra être refusée dans les termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme par le Service Instructeur. Toutefois, en fonction de configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

E – LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE :

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc. devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant.

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté parfaitement justifiée du pétitionnaire, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :

- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.
- Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect.
- Les murs seront en maçonnerie (de pierre ou enduite) ou encore construits en bardage bois ; d'autres matériaux ne pourront être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération est interdite.

F - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE :

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments traditionnels ou, dans certains cas, leur restauration peuvent se référer à l'architecture moderne. Celle-ci participe à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages communaux. De ce fait, ces bâtiments

devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle.
Ces constructions devront respecter les règles générales du présent article (§11.A).

G – CLÔTURES :

1. Généralités :

Les clôtures, comme les constructions, ont un impact très important sur l'environnement et la qualification des rues et espaces publics. La qualité de l'environnement commun dépend des choix de chaque propriétaire quant au type de clôture qu'il souhaite édifier.

Les plantations jouent également un rôle déterminant dans le paysage.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc.

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants qui peuvent constituer clôture sur rue ou en limites séparatives ou qui sont susceptibles d'être intégrés à un dispositif à créer seront préservés.

2. Les clôtures sur rue :

Elles ont pour objectif d'assurer la cohérence de traitement et la continuité de la limite entre domaine public et domaine privé lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement ou lorsque, implantées à l'alignement, elles ne joignent pas les deux limites séparatives.

Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 m, et constituées soit :

- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie de bois ou de métal, doublé ou non de végétaux ;
- d'un mur bahut surmonté d'un écran végétal ;
- d'une simple haie végétale.

Afin d'assurer une continuité de traitement des limites du domaine public, une hauteur minimale des clôtures finies sur rue pourra être imposée dans les cas suivants :

- lorsque les constructions voisines sont construites à l'alignement ;
- pour tenir compte de la hauteur des clôtures sur rue situées sur les parcelles voisines.

Le choix de ne pas réaliser de clôture sur rue pourra être admis dans la mesure où le traitement de l'espace situé entre le bâti et la limite du domaine public est de qualité (traitement végétal, minéral ou mixte) et concourt à une meilleure écriture de l'espace public et à une parfaite intégration du bâti.

Les matériaux utilisés en clôture sur rue seront à choisir dans la liste suivante ou dans des matériaux de même aspect :

- maçonnerie de blocage de moellons ;
- maçonnerie de briques ou de briques d'aggloméré de ciment enduite sur deux faces ;
- maçonnerie de béton banché ;
- bois ;
- métal ;
- Les végétaux utilisés en clôture devront être choisis parmi les essences communes de la région telles qu'elles sont répertoriées dans la liste des végétaux annexée au présent règlement.

Sont interdites les clôtures constituées des matériaux suivants ou des matériaux de même aspect:

- maçonnerie de briques ou d'agglomérés de ciment non enduite ;
- éléments en béton préfabriqué ;
- grillage sans végétation ;
- matières plastiques ;
- matériaux de fortune (tôle ondulée, fibrociment, etc.).

Les portails et portillons d'entrée seront traités de la manière la plus simple possible. Le bois (peint, lasuré ou vernis) et le métal (peint ou galvanisé) seront à privilégier. Leur hauteur ne sera pas inférieure à 1,10 m et sera cohérente avec la hauteur de la clôture.

3. Les clôtures en limites séparatives :

Elles auront une hauteur comprise entre 1,20 m et 3 m, sauf arbres ou alignements d'arbres existants intéressants.

Elles pourront être constituées par un écran végétal doublé ou non d'un grillage métallique sur potelets métalliques.

Une plaque de béton préfabriqué de 0,50 m partiellement enterrée pourra être autorisée à leur base.

Sont interdites les clôtures constituées des matériaux suivants ou des matériaux de même aspect:

- maçonnerie de briques ou d'aggloméré de ciment non enduite ;
- éléments en béton préfabriqué, sauf dans le cas décrit au paragraphe précédent ;
- grillage sans végétation ;
- matières plastiques ;
- matériaux de fortune (tôle ondulée, fibrociment, etc.).

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

A – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

B – Il doit être prévu pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, au moins une place de stationnement par logement de moins de 80 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement par logement d'une surface supérieure à 80 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts la nature des espèces qui seront plantées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
3. La préservation des talus et des haies existantes pourra être imposée. Dans ce cas, seront seuls admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain.
4. Les opérations d'aménagement ou de construction devront respecter les indications portées aux documents graphiques concernant le traitement des espaces verts et plantations.
5. Haies, talus et boisements repérés : Les haies, talus ou boisements repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.
Toute demande de coupe, d'abattage ou d'arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée. La modification de ces éléments de paysage est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle. Les travaux visant

l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent des secteurs Aa qui couvrent les parties de l'espace rural incluses en site inscrit ou classé et soumises à la loi du 2 mai 1930 dans lesquels est interdite la création d'installations agricoles soumises à la législation sur les installations classées.

NOTA : Dans les espaces proches des rivages l'extension de l'urbanisation doit être limitée conformément aux dispositions de l'article L 146-4-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

A – SONT INTERDITS :

- Les occupations et utilisations du sol non liées et non nécessaires à l'activité agricole, ou à un service public ou d'intérêt collectif.
- Tous travaux pouvant porter atteinte aux habitats d'intérêt communautaire, aux espèces et aux habitats d'espèces du site Natura 2000.

B – SONT INTERDITES EN ZONE Aa, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2, paragraphe B3.

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

A – RAPPELS :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R 421-23-H.

B – Sont admis SOUS RÉSERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU FONCTIONNEMENT ET AU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SOUS RÉSERVE D'UNE INSERTION HARMONIEUSE DANS L'ENVIRONNEMENT :

1. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES ET DIRECTEMENT LIÉES AU FONCTIONNEMENT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES. IL S'AGIT :
 - des constructions et installations destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole ;
 - des constructions et installations nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales ;
 - les installations agricoles génératrices de nuisances, à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et règlement sanitaire départemental) ;
 - des constructions destinées au logement des exploitants sous réserve qu'elles soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance et au bon fonctionnement des exploitations.
2. Les abris, exclusivement réservés au logement des animaux.
3. Dans le secteur Aa, seuls sont admis les aménagements, adaptations, extensions et mise aux normes des exploitations existantes agricoles existantes peu nuisantes (type élevage bovin) dans la mesure où leurs implantations ne sont pas possibles dans une autre zone et sous réserve de l'accord des autorités compétentes (SDAP, Commission des Sites, etc.).
4. Les changements de destination de bâtiment (gîtes ruraux, accueil à la ferme, hivernage de caravanes ou bateaux, etc.), ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher de la partie nouvelle n'excède pas 40 m², et dans la mesure où ces activités constituent un revenu agricole annexe.
5. L'aménagement et le changement de destination de bâtiments anciens constituant un patrimoine architectural identifiés par une étoile au plan de zonage, ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher de la partie nouvelle n'excède pas 40 m². Ces travaux seront autorisés sous réserve du respect des dispositions de l'article L 111-3 du code rural (périmètre de protection des exploitations agricoles) et des règles de salubrité publiques prévues par le code de l'urbanisme.
6. L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, ainsi que son extension à condition que la surface de plancher de la partie nouvelle n'excède pas 40 m², sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment. Ces travaux seront autorisés sous réserve du respect des dispositions de l'article L 111-3 du code rural (périmètre de protection des exploitations agricoles) et des règles de salubrité publiques prévues par le code de l'urbanisme.
7. Les extensions des constructions existantes, permises aux alinéas précédents, seront autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur routes départementales.
8. Les plans d'eau nécessaires à la sécurité et à l'activité agricole, sous réserve de l'application de la législation en vigueur (en particulier la loi sur l'eau).
9. Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général.
10. Les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales.
11. Les constructions et installations participant au fonctionnement du service public ferroviaire.
12. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.
3. Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur l'ensemble des routes départementales sont interdits.
4. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. Enfin, selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès.
5. Les accès doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – ADDUCTION EN EAU POTABLE :

Toute habitation doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

B – ASSAINISSEMENT :

Toute habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné par ce rejet.

C – ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Pour la zone A et les secteurs Aa, un coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation moyen de 10% est applicable à l'échelle du bassin versant.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Si un réseau d'eaux usées existe, les eaux pluviales ne doivent pas y être déversées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejette les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet.

Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Les constructions doivent être implantées de manière à permettre l'évacuation gravitaire des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, etc.) sont interdites dans une bande de 100 m au moins de l'axe de la RN n° 176, et dans une bande de 15 m de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales n°12, 57, 61 et 166.

Toutefois, cette interdiction de s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt publics ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, aux changements de situation, à la réfection ou à 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 voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

2. Les constructions devront être implantées à 10 m au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation. Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voie notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisines et de l'importance de la voie ;
- pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;

- pour des ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) lorsque des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage le justifient.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

B – Les constructions abritant une installation classée doivent respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation qui les concerne par rapport aux limites des zones d'habitations futures ou existantes.

Réciproquement, les constructions nouvelles à usage professionnel ou d'habitation doivent respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation par rapport aux installations classées existantes.

C – Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les circonstances suivantes :

1. pour des extensions de bâtiments existants ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments ;
2. pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
3. pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
4. afin d'assurer le libre écoulement des eaux ;
5. pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) lorsque des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage le justifient.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette disposition ne pourra pas concerner les bâtiments annexes.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A – La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B – La hauteur totale des constructions, autres que celles à vocation agricole, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures exclus) ne peut excéder 10 m. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et

les pignons seront découpés en tranches de 15 m pour l'application de cette disposition ; la cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

C – Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant les hauteurs admises en B et C pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

D – Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A – RÈGLES GÉNÉRALES :

1. Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

2. Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible du domaine public ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

3. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles pour surélever les constructions est interdit. La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides.

4. De même, les constructions intégreront autant que possible les dispositions introduites par les lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, notamment en ce qui concerne :

- la gestion de l'énergie : orienter les constructions et les percements de façon à optimiser les apports solaires passifs, percements au Nord limités...
- la gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie,...
- le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

B - DEMANDES D'AUTORISATION CONSTITUTION DES DOSSIERS :

Tout projet de construction nouvelle quel que soit son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

C – LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

1. Leur restauration devra être réalisée en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine.

2. Les additions nouvelles aux constructions existantes devront préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

3. Les additions aux constructions existantes devront respecter les règles générales (alinéa A) et les règles édictées en D lorsqu'il s'agit de constructions de maisons d'expression traditionnelle.
4. Les extensions vitrées ou vérandas devront par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec celui-ci.

D – LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES DE MAISONS D'EXPRESSION TRADITIONNELLE (LOGEMENT DE L'EXPLOITANT) :

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après (*ces règles sont expliquées plus largement en annexe au présent règlement*).

1. L'implantation :

Le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2. Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Une hiérarchie affirmée rendra lisible volume principal et volumes secondaires.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45°. Les toits-terrasse sont autorisés pour les volumes secondaires à rez-de-chaussée.

Sauf justifications particulières, les toitures en croupe seront évitées.

3. Les ouvertures :

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les lucarnes seront de préférence à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonneries ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture. Elles seront de préférence axées par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée.

4. Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les souches de cheminées seront maçonneries ou en bardage de teinte claire.

Les débords de toiture par rapport aux murs de long pan seront peu importants ; ils ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.

Les débords de toiture ne dépasseront pas 5 cm en rives et ne passeront pas devant les souches de cheminée.

L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient intégrés au plan de la toiture. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

Toute demande de permis de construire ou de déclaration préalable ne respectant pas les termes du présent article pourra être refusée dans les termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme par le Service Instructeur. Toutefois, en fonction de configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

E – LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE :

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc. devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et-ou naturel existant.

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté parfaitement justifiée du pétitionnaire, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :

- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.
- Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect.
- Les murs seront en maçonnerie (de pierre ou enduite) ou encore construits en bardage bois ; d'autres matériaux ne pourront être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération est interdite.

F – LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE :

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments traditionnels ou, dans certains cas, leur restauration peuvent se référer à l'architecture moderne. Celle-ci participe à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages communaux. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle.

Ces constructions devront respecter les règles générales du présent article (§11.A).

G – LES BATIMENTS AGRICOLES :

Les bâtiments agricoles, de types hangars, poulaillers, porcheries, étables, etc., devront respecter les dispositions suivantes :

1. L'implantation en ligne de crête est interdite ;
2. Dans la mesure du possible, l'implantation au plus près du centre de l'exploitation est à rechercher ;
3. Les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais importantes sont à éviter. Dans le cas où l'implantation parallèle aux courbes de niveaux s'avère impossible, la mise à niveau du terrain se fera de préférence par déblai ;
4. l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel.

H – CLÔTURES :

Les clôtures, comme les constructions, ont un impact très important sur l'environnement et la qualification des voies et espaces publics. La qualité de l'environnement commun dépend des choix de chaque propriétaire quant au type de clôture qu'il souhaite édifier.

Les plantations jouent également un rôle déterminant dans le paysage.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants qui peuvent constituer clôture sur rue ou en limites séparatives ou qui sont susceptibles d'être intégrés à un dispositif à créer seront préservés.

Les végétaux utilisés en clôture devront être choisis parmi les essences communes de la région telles qu'elles sont répertoriées dans la liste des végétaux annexée au présent règlement.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
3. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel de bâtiments de grandes dimensions.
4. La préservation des talus et des haies existantes pourra être imposée lorsqu'ils se trouvent en limites séparatives ou en bordure de voies. Dans ce cas, seront seuls admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès aux terrains.
5. Haies, talus et boisements repérés : Les haies, talus ou boisements repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.
Toute demande de coupe, d'abattage ou d'arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée. La modification de ces éléments de paysage est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle. Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) ne sont pas soumis à autorisation.
Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

Elle comprend :

- des secteurs NI, correspondant aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques au sens des dispositions de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme et de ses décrets d'application ;
- des secteurs Na, correspondant aux parties de propriété exclues des secteurs NI ;
- un secteur Nt, réservé à l'implantation d'équipements de loisirs ou d'installations à caractère touristique ;
- un secteur Nu correspondant aux équipements liés à l'assainissement des eaux usées ou à l'eau potable ;
- des secteurs Np, réservés aux installations et équipements directement liés aux activités nautiques ;
- des secteurs Nh correspondant aux secteurs d'habitat isolé mais où l'activité agricole est prédominante. Dans ces secteurs d'habitat dispersé, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace et préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.

NOTA 1 : Sont exclus des secteurs Na, NI et maintenus en zone N, sans être délimités au plan :

- les équipements de voirie et de réseaux divers dans leur emprise existante à l'exception des aires de stationnement ;
- les équipements nouveaux de voirie ou réseaux divers qui seraient rendus nécessaires pour des raisons de sécurité, de salubrité ou d'environnement, sous réserve que ces travaux ou ouvrages ne portent pas préjudice à l'intégrité du milieu.

NOTA 2 : Dans l'ensemble des secteurs précités, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations de toute nature sont interdites dans une bande de 100 m à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

NOTA 3 : La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions de l'article L 146-7 du Code de l'Urbanisme.

NOTA 4 : Dans les espaces proches du rivage l'extension de l'urbanisation doit être limitée conformément aux dispositions de l'article L 146-4-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

A – SONT INTERDITES DANS LES SECTEURS N, NL, Na, Nt, Nu, Np ET Nh, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NON MENTIONNÉES À L'ARTICLE N 2 CI-APRÈS, ET NOTAMMENT :

1. Les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article N2.
2. Les opérations d'aménagement de toute nature, sauf application de l'article N2.
3. Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, sauf pour la zone Nt.
4. Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf pour la zone Nt.
5. L'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières.
6. Les aménagements et installations liés à l'exercice des sports mécaniques y compris dans le secteur Nt.
7. Tous travaux pouvant porter atteinte aux habitats d'intérêt communautaire, aux espèces et aux habitats d'espèces du site Natura 2000.

B – SONT INTERDITES EN OUTRE DANS LE SECTEUR NI :

1. Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation des secteurs considérés, autres que ceux autorisés, pour ces mêmes secteurs à l'article N2 (réseaux aériens, tennis, piscines, golfs, clôtures à usage agricole réalisés en plaques et poteaux de béton préfabriqués).
2. Toutes constructions, installations, travaux divers (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.

C - EN OUTRE, EN SECTEURS NI et Np DE L'ÉCLUSE DU CHÂTELIER SOUMIS AUX RISQUES DE SUBMERSION MARINE (ALEA FORT) :

Sont interdites les occupations et d'utilisations du sol ci-après, sauf si le pétitionnaire peut prouver que le terrain d'assiette du projet n'est pas soumis aux risques de submersion marine portés à la connaissance de la commune par l'Etat.

- En zone d'aléa fort : tout projet visant à augmenter le nombre de bâtiments à usage d'habitat, hébergement, ERP (établissement recevant du public) sensibles ou à étendre la capacité de tels bâtiments existants est interdite. Les extensions d'habitations, constructions ou aménagement de locaux professionnels ou annexes à l'habitation peuvent être autorisées sous réserve de l'existence d'un niveau refuge situé au dessus du niveau marin centennal +20cm avec accès secours (balcon, fenêtre). Un tableau en annexe précise les projets autorisés ou interdits.

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

A – RAPPELS :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R 421-23-H.

B – NE SONT ADMIS EN SECTEURS N ET Nh, QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL DÉCRITES CI-APRÈS SOUS RÉSERVE D'UNE PARFAITE INTÉGRATION DANS LE SITE :

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ou de sécurité.
2. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, fluviale ou aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires.
3. Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existant dans la zone à proximité immédiate du siège et n'abritant pas d'activités à nuisances.
4. Les abris exclusivement réservés au logement des animaux d'une emprise au sol de 30 m², plus un auvent d'une emprise au sol maximale 30 m².
5. L'aménagement ou la transformation sans extension des établissements industriels, artisanaux et des dépôts existants à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances que peuvent engendrer ces établissements ou installations et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement.
6. L'aménagement, l'amélioration et l'extension des habitations existantes sous réserve qu'ils constituent une amélioration du bâti existant, et du respect du paragraphe 8 ci-après.
7. L'aménagement, l'amélioration, l'extension et le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation, sous réserve qu'ils soient réalisés dans le sens d'une mise en valeur de ce patrimoine, et du respect du paragraphe 8 ci-après.
8. Pour les constructions existantes inférieures à 120 m² de surface de plancher, les extensions seront admises dans la mesure où l'ensemble bâti après extension sur une même unité foncière ne dépasse pas 150 m² de surface de plancher. Pour les constructions existantes dont la surface de plancher est supérieure à 120 m², l'extension autorisée sera limitée à 25 % de la surface de plancher existante. Ces extensions seront autorisées sous réserve du respect des dispositions de l'article L 111-3 du code rural (périmètre de protection des exploitations agricoles) et des règles de salubrité publiques prévues par le code de l'urbanisme.
9. La construction de bâtiments annexes nécessaires aux constructions d'habitation principale sous réserve qu'ils soient d'une emprise au sol maximale de 50 m², qu'ils se situent à proximité de l'habitation principale et constituent avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux.
10. Les plans d'eau, sous réserve de l'application de la législation en vigueur (en particulier la loi sur l'eau).
11. Les chemins piétonniers.
12. Les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales.
13. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés.

C – EN SECTEUR NI, PEUVENT ÊTRE IMPLANTÉS, APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LES CAS PRÉVUS PAR LES ARTICLES R. 123-1 À R. 123-33 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT, LES AMÉNAGEMENTS LÉGERS SUIVANTS, À CONDITION QUE LEUR LOCALISATION ET LEUR ASPECT NE DÉNATURENT PAS LE CARACTÈRE DES SITES, NE COMPROMETTENT PAS LEUR QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE ET NE PORTENT PAS ATTEINTE À LA PRÉSERVATION DES MILIEUX (R146.2, VERSION D'AOUT 2005):

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

D – EN SECTEUR Na, NE SONT ADMISES, SOUS RÉSERVE D'UNE LOCALISATION DU BATI AU-DELÀ DE LA BANDE DES 100 MÈTRES DU RIVAGE ET D'UNE PARFAITE INTÉGRATION DANS LE SITE, QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DÉSIGNÉES CI-APRÈS :

1. La restauration et l'éventuel changement d'affectation de bâtiments non en ruine dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation, sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.
2. Une extension des habitations existantes au delà de la bande des 100 m à condition qu'elle soit réalisée en continuité du bâti et qu'elle ne représente pas une augmentation de plus de 25 m² de surface de plancher par rapport à la surface de plancher effective à l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 et sous réserve d'une mise aux normes du dispositif individuel d'assainissement des eaux usées existant.

E – EN SECTEUR Nt, NE SONT ADMIS, SOUS RÉSERVE D'UNE PARFAITE INTÉGRATION DANS LE SITE, QUE LES ÉQUIPEMENTS DE SPORTS, TOURISME ET LOISIRS DÉSIGNÉS CI-APRÈS :

1. Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs ainsi que les constructions directement nécessaires à leur fonctionnement, sauf dans la partie de la zone Nt comprise dans les espaces proches du rivage et dans le site Natura 2000, pour laquelle les habitations légères de loisirs et toutes constructions sont interdites.
2. Les aires de jeux et de sports et les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires.
3. Les centres équestres.
4. Les plans d'eau, sous réserve de l'application de la législation en vigueur (en particulier la loi sur l'eau).
5. Les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales.
6. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés.

F – EN SECTEUR Np, SONT ADMIS, SOUS RÉSERVE QU'ILS SOIENT PARFAITEMENT INTÉGRÉS DANS LE SITE, CORRECTEMENT DESSERVIS ET RESPECTENT LA VOCATION PRINCIPALE DE LA ZONE SANS PORTER ATTEINTE A L'ENVIRONNEMENT :

1. Les installations et équipements réservés aux activités nautiques et au fonctionnement du port et de l'écluse, notamment capitainerie, locaux techniques ou de rangement, etc.

G – EN SECTEUR Nu, SONT ADMIS, SOUS RÉSERVE D'UNE BONNE INTÉGRATION DANS LE SITE, LES AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU BON FONCTIONNEMENT DES ÉQUIPEMENTS LIÉS À L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES OU À L'EAU POTABLE :

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.
3. Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur l'ensemble des routes départementales sont interdits.
4. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. Enfin, selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès.
5. Les accès doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – ADDUCTION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle à vocation d'habitation doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

B – ASSAINISSEMENT :

Toute habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné par ce rejet.

C – ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Si un réseau d'eaux usées existe, les eaux pluviales ne doivent pas y être déversées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejette les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet.

Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Les constructions doivent être implantées de manière à permettre l'évacuation gravitaire des eaux pluviales.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Secteurs Nh et Nu : Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière: 10 %. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 90%.

Pour les secteurs N, Na, Nt, Nl et Np, un coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation moyen de 10% est applicable à l'échelle du bassin versant.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans de cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

D- RÉSEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, etc.) sont interdites dans une bande de 100 m au moins de l'axe de la RN n° 176, et dans une bande de 15 m de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales n°12, 57, 61 et 166.

Toutefois, cette interdiction de s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt publics ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, aux changements de situation, à la réfection ou à 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 voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

2. Les constructions devront être implantées à 10 m au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation. Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voie notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisines et de l'importance de la voie ;
- pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
- pour des ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) lorsque des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage le justifient.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

B – Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les circonstances suivantes :

1. pour des extensions de bâtiments existants ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments ;
2. pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
3. pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
4. afin d'assurer le libre écoulement des eaux ;
5. pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) lorsque des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage le justifient.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette disposition ne pourra pas concerner les bâtiments annexes.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A – La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B – La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures exclus) ne peut excéder 10 m. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches

de 15 m pour l'application de cette disposition ; la cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

C – Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant les hauteurs admises en B et C pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

D – Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A – RÈGLES GÉNÉRALES :

1. Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

2. Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible du domaine public ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

3. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles pour surélever les constructions est interdit. La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides.

4. De même, les constructions intégreront autant que possible les dispositions introduites par les lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, notamment en ce qui concerne :

- la gestion de l'énergie : orienter les constructions et les percements de façon à optimiser les apports solaires passifs, percements au Nord limités...
- la gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie,...
- le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

B - DEMANDES D'AUTORISATION CONSTITUTION DES DOSSIERS :

Tout projet de construction nouvelle quel que soit son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

C – LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

1. Leur restauration devra être réalisée en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine.

2. Les additions nouvelles aux constructions existantes devront préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

3. Les additions aux constructions existantes devront respecter les règles générales (alinéa A) et les règles édictées en D lorsqu'il s'agit de constructions de maisons individuelles d'expression traditionnelle.
4. Les extensions vitrées ou vérandas devront par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec celui-ci.

D – LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES DE MAISONS ET DE BUREAUX D'EXPRESSION TRADITIONNELLE :

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après (*ces règles sont expliquées plus largement en annexe au présent règlement*).

1. L'implantation :

Le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2. Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Une hiérarchie affirmée rendra lisible volume principal et volumes secondaires.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45°. Les toits-terrasse sont autorisés pour les volumes secondaires à rez-de-chaussée.

Sauf justifications particulières, les toitures en croupe seront évitées.

3. Les ouvertures :

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les lucarnes seront de préférence à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonneries ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture. Elles seront de préférence axées par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée.

4. Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les souches de cheminées seront maçonneries ou en bardage de teinte claire.

Les débords de toiture par rapport aux murs de long pan seront peu importants ; ils ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.

Les débords de toiture ne dépasseront pas 5 cm en rives et ne passeront pas devant les souches de cheminée.

L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient intégrés au plan de la toiture. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

Toute demande de permis de construire ou de déclaration préalable ne respectant pas les termes du présent article pourra être refusée dans les termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme par le Service Instructeur. Toutefois, en fonction de configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

E – LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE :

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc. devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et-ou naturel existant.

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté parfaitement justifiée du pétitionnaire, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :

- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.
- Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect.
- Les murs seront en maçonnerie (de pierre ou enduite) ou encore construits en bardage bois ; d'autres matériaux ne pourront être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération est interdite.

F - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE :

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments traditionnels ou, dans certains cas, leur restauration peuvent se référer à l'architecture moderne. Celle-ci participe à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages communaux. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle.

Ces constructions devront respecter les règles générales du présent article (§11.A).

G – CLÔTURES :

Les clôtures, comme les constructions, ont un impact très important sur l'environnement et la qualification des voies et espaces publics. La qualité de l'environnement commun dépend des choix de chaque propriétaire quant au type de clôture qu'il souhaite édifier.

Les plantations jouent également un rôle déterminant dans le paysage.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants qui peuvent constituer clôture sur rue ou en limites séparatives ou qui sont susceptibles d'être intégrés à un dispositif à créer seront préservés.

Les végétaux utilisés en clôture devront être choisis parmi les essences communes de la région telles qu'elles sont répertoriées dans la liste des végétaux annexée au présent règlement.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces libres. Ceux-ci devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptées à l'environnement. Les essences communes de la région telles qu'elles sont répertoriées dans la liste des végétaux annexée au présent règlement, seront privilégiées.
3. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel de bâtiments de grandes dimensions.
4. La préservation des talus et des haies existantes pourra être imposée lorsqu'ils se trouvent en limites séparatives ou en bordure de voies. Dans ce cas, seront seuls admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès aux terrains.
5. Les milieux dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.
6. Haies, talus et boisements repérés : Les haies, talus ou boisements repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.
Toute demande de coupe, d'abattage ou d'arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée. La modification de ces éléments de paysage est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle. Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) ne sont pas soumis à autorisation.
Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES À CONSERVER

Tous les bois et bosquets, qu'ils soient classés ou non par le P.L.U., sont soumis à la législation forestière en vigueur pour ce qui concerne les défrichements et les coupes et abattages d'arbres.

Les terrains couverts aux documents graphiques par un quadrillage orthogonal surchargé de petits cercles sont classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver dans le cadre des dispositions des articles **L.130-1 à L.130-6, R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21 et R.130-23** du Code de l'Urbanisme.

Dans ces espaces boisés classés, sont interdits :

- Les constructions et établissements de toute nature,
- Les campings et caravanings,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les affouillements ou exhaussements des sols,
- L'ouverture de toute carrière.

Par ailleurs, ces terrains sont soumis au niveau du Plan Local d'Urbanisme, à un régime spécial défini par les textes susvisés du Code de l'Urbanisme dont les dispositions sont rappelées ci-après.

CHAPITRE 1 : RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS

Article L. 130-1

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'Occupation du Sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre III du Code Forestier ⁽¹⁾.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier ⁽²⁾,

- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréée conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code,
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

⁽¹⁾ Cf. articles L. 311-1 – R. 311-1 - R. 311-2 – R. 311-3 – R. 311-4 – R. 311-6 – et R. 311-8 du Code Forestier.

⁽²⁾ Cf. livre 1^{er} du Code Forestier (partie législative).

⁽³⁾ Cf. articles L. 222-1 du Code Forestier.

Article L. 130-2

Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-III.) « L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics » ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan d'Occupation des Sols ou d'un Plan Local d'urbanisme approuvé rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du Ministre de l'intérieur et du Ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Article L. 130-3

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-IV.)

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

Article L. 130-4

Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article L. 130-1, celles des articles L. 130-2 et L. 130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisme approuvé en application du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-V.) « Par le plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n° 62-460 du 13 avril 1962, ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets.

Article L. 130-5

(Loi n° 75-602 du 10 juillet 1975, art. 6.)

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels. Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis

à la ou aux collectivités intéressées à leur groupement. Cet avis est réputé favorable si un refus n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois. Dans ce cadre, les collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagements, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurance nécessités par l'ouverture ou public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer, dans les mêmes conditions, des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre I^{er} du livre III du Code du sport.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1^{er} de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1976.

Article L. 130-6

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin les modalités d'application du présent titre.

CHAPITRE 2 : RAPPEL DES TEXTES REGLEMENTAIRES

Article R. 130-1

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 1^{er}).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

1. Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
2. Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier, et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du Code Forestier.
3. Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code Forestier.
4. Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du Préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1. (5^{ème} alinéa).
5. Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R.222-13 à R.222-20 et R.412-2 à R.412-6 du Code Forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du Code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L.312-1 et suivants du Code Forestier dans les cas prévus au 4^{ème} alinéa de l'article L.130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet exercice.

Article R. 130-2

En application de l'article L.424-9, la décision de non-opposition à la déclaration préalable d'une coupe ou abattage d'arbres est exécutoire un mois après la date à laquelle elle est requise.

Article R. 130-16

L'autorisation prévue au 2^{ème} alinéa de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme est demandée au Préfet. La demande est accompagnée des pièces justifiant que son auteur a la qualité de propriétaire, d'un plan de situation du terrain classé, d'un plan parcellaire de la propriété dans laquelle ce terrain est compris et d'un état des plantations ainsi que l'étude d'impact définie à l'article 2 du décret n°77-1141 du 12 octobre 1977.

La demande est instruite par le Préfet qui consulte le directeur des services fiscaux et établit un rapport relatif notamment à la localisation et à l'étendue du terrain à déclasser ainsi qu'à la nature et à l'importance des constructions pouvant être autorisées et qui par ailleurs fait apparaître les conséquences d'un éventuel défrichement au regard des dispositions de l'article L.311-3 du Code Forestier.

Sauf s'il apparaît que la demande ne peut être accueillie, le Préfet saisit du dossier la Maire de chacune des communes intéressées, en vue de la délibération du Conseil Municipal sur l'accord prévu au 3^{ème} alinéa de l'article L.130-2. Si le Conseil Municipal ne s'est pas prononcé dans les 4 mois de cette saisine, l'accord est réputé refusé.

Sauf en cas de désaccord des communes intéressées, le Préfet transmet le dossier, avec son avis et ses propositions, au ministre chargé de l'urbanisme.

Article R. 130-17

Le décret prévu au 3^{ème} alinéa de l'article L.130-2 du Code de l'urbanisme désigne la personne publique bénéficiaire de la cession gratuite du terrain, approuve les dispositions proposées par celle-ci en vue de préserver le terrain qui lui est cédé, de l'aménager, et de l'entretenir dans l'intérêt du public, délimite la partie du terrain classé sur laquelle porte l'autorisation de construire et prononce le déclassement de cette partie de terrain. Ce décret tient lieu, pour la partie déclassée, de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Sans préjudice des dispositions de la 1^{ère} partie du présent code, et notamment des titres II à VIII inclus du livre IV, le même décret fixe les possibilités de construction accordées en application de l'article L.130-2.

Le décret mentionné ci-dessus fait l'objet d'une mention au *Journal Officiel* de la République Française. Le préfet fait en outre insérer cette mention, aux frais du pétitionnaire, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'autorisation ne produit ses effets qu'après le transfert de propriété qui doit intervenir au plus tard dans les deux ans qui suivent la publication dudit décret. Le Plan Local d'Urbanisme est alors mis à jour conformément à l'article R.123-22

Article R. 130-18

Au cas où la demande n'est pas accueillie, le Préfet en informe le pétitionnaire.

Article R. 130-19

Pour l'application des 1^{er}, 2^{ème} et 4^{ème} alinéa de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme, la valeur du terrain à bâtir offert en compensation, la valeur du terrain classé cédé gratuitement à la collectivité et le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain conservée par le propriétaire sont fixés conformément aux évaluations fournies par le service des domaines qui, en ce qui concerne ce dernier terme, tient compte notamment des possibilités de construction.

Article R. 130-20

Le Maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le centre régional de la propriété forestière des décisions prescrivant l'établissement du Plan Local d'Urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application du 1^{er} alinéa de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article R. 130-21

En ce qui concerne les bois, forêts et terrains soumis au régime forestier en application de l'article L.141-1 du Code Forestier, les dispositions des articles L.312-1 et L.313-4 du Code Forestier demeurent applicables, à l'exclusion de celles des sections I et II du présent titre.

Article R. 130-23

Le Préfet peut, dans les 3 ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés, ordonner le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le Préfet, il y est pourvu par l'Administration aux frais du propriétaire. La contribution de celle-ci est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés, le délai de 3 ans partant de la fin de l'année en cours de laquelle ils auraient dû l'être.

DECISIONS

I – Dispositions générales

Article R. 130-5

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

Sous réserve des dispositions de l'article R. 130-1, toute coupe ou abattage d'arbres compris dans un espace boisé classé est subordonné à une autorisation expresse. Si celle-ci n'est pas prononcée dans les quatre mois de la saisine, l'accord est réputé refusé.

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté.

L'autorisation peut être subordonnée à des prescriptions spéciales concernant notamment la technique de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations de remplacement.

La décision est notifiée au demandeur par lettre recommandée accompagnée, lorsque la décision est négative ou assortie de prescriptions, d'une demande d'avis de réception postal.

L'autorisation est valable deux ans. Elle peut toutefois, si la coupe ou l'abattage n'ont pu être pratiqués au cours des années pour lesquelles l'autorisation a été donnée, être prolongée d'une année.

Les coupes rases doivent être suivies dans les cinq ans de travaux de reboisement, à défaut de régénération naturelle.

L'autorisation est publiée par voie d'affichage à la Mairie pendant deux mois. Dans les zones urbaines, elle est en outre préalablement portée à la connaissance du public, par apposition de la décision de l'autorité compétente sur un panneau implanté à la limite du terrain boisé concerné et visible d'une voie ouverte au public.

Article R. 130-6

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

En cas d'octroi de l'autorisation, la personne morale mentionnée au 1^{er} alinéa de l'article R. 130-2 ne peut effectuer la coupe ou l'abattage qu'avec le consentement du propriétaire ou à défaut, après qu'elle ait acquis la propriété des terrains concernés ou après la création des servitudes prévues par l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie.

Article R. 130-7

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

Le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement, prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-1, la demande d'autorisation de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code Forestier sous réserve des dispositions suivantes :

A) La demande doit être accompagnée d'une étude d'impact établie conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et des textes pris pour son application, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée.

B) La demande est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche, en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et au délégué régional à l'architecture et à l'environnement, en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement. Ces avis sont réputés exprimés à l'expiration d'un délai de deux mois. Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et d'abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée.

Article R. 130-8

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

L'autorisation préalable au sens du cinquième alinéa de l'article L. 130-1 tient lieu, si elle est délivrée après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, de l'autorisation spéciale à laquelle sont soumis les déboisements dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain en application des articles 70 et 71 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

II – Dispositions particulières applicables dans les communes où un plan Local d'Urbanisme a été approuvé.

Article R. 130-9

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

La décision est prise soit :

A) Par le Maire, au nom de la commune ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, au nom de cet établissement lorsque cette compétence lui a été déléguée.

B) Dans les conditions prévues au III du présent paragraphe dans les cas mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 421-2.1.

Article R. 130-10

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

L'arrêté par lequel le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale statue sur la demande d'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres est complété, avant notification au demandeur, par une mention certifiant que la décision est transmise dans les conditions prévues à l'article L. 421-2.4 et que, conformément à l'article L. 130-1 (sixième alinéa), elle ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission.

Outre la transmission mentionnée à l'alinéa ci-dessus, copie de la décision est transmise, lorsqu'elle est prise au nom de l'établissement public de coopération intercommunale, au Maire de la Commune.

TITRE VII

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés par le Plan Local d'Urbanisme pour la réalisation d'opérations de voirie (création de voies nouvelles ou aménagement de voies existantes) et autres opérations communales sont figurés et numérotés aux documents graphiques et énoncés sur une liste annexée au dossier.

Ces emplacements réservés sont soumis aux dispositions spéciales rappelées ci-après, définies aux articles L.123-1, L.123-2, L.123-17, R.123-10 à R.123-12, R*431-16-1.

Article L. 123-1

(L. n°2000-1208, 13 déc. 2000).

Les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartier ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer, ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes, et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les Plans Locaux d'Urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un Plan Local d'Urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. II en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique

en application de l'article L.2112-2 du Code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le Plan Local d'Urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- 1) Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2) Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3) *(Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000 : JO 14 déc.)*.
- 4) Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5) Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 6) Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- 7) Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- 8) Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- 9) Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- 10) Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 11) Délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- 12) Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 13) Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
 - dans les zones urbaines et à urbaniser ;
 - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L.123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.
- 14) Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, et de la réalisation des équipements correspondants.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le Plan Local d'Urbanisme, doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel, régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du Code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Art. L.123-2

(L. n°2000-1208, 13 déc. 2000).

Dans les zones urbaines, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.
- d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Art. L.123-17

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

Art. R.123-10

(D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés

comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8^e de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivants les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L.123-1-1, la limitation des droits de construire en cas de division d'un terrain bâti.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Art. R.123-11

(D. n°2001-260, 27 mars 2001).

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques du règlement.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages, et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.
- j) Les documents graphiques du règlement peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.123-9.

Art. R.123-12

(D. n°2001-260, 27 mars 2001).

Les documents graphiques prévus à l'article R.123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

- 1) Dans les zones U :
 - a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9e de l'article L. 123-1 ;
 - b) Les secteurs délimités en application du *a* de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
 - c) Les emplacements réservés en application du *b* de l'article L.123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements en précisant la nature de ces programmes ;
 - d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au *c* de l'article L.123-2 ;
- 2) Dans les zones A :

Les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- 3) Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-4 ;
- 4) Dans les zones U et AU :

Les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

Art. R.431-16-1

Créé par Décret n°2007-817 du 11 mai 2007 - art. 3

Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application du *b* de l'article L 123-2 ou dans un secteur délimité en application du *d* du même article, le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface de plancher hors oeuvre nette des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

ANNEXE 1 : Annexe à l'article 11

Annexe explicative aux articles 11 (aspect extérieur des constructions) du présent règlement

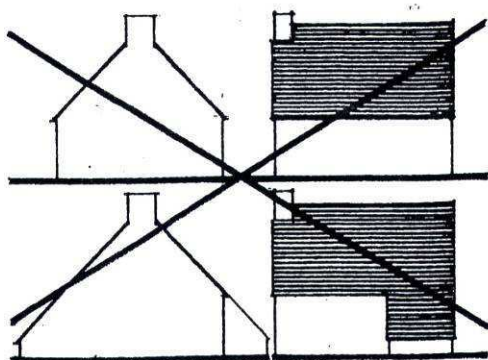
Les croquis et explications qui suivent ont pour objet de clarifier les règles édictées, pour l'architecture de référence traditionnelle, aux articles 11 du présent règlement.

Ils n'ont pas pour but de figer l'écriture architecturale des maisons individuelles dans un modèle immuable. Ils rappellent certains principes fondamentaux de l'architecture traditionnelle qui permettent d'assurer, dans la cohérence du paysage bâti de la commune, cette filiation culturelle.

Ils ont aussi pour but de freiner certaines modes actuelles. Du fait de l'application d'une logique essentiellement commerciale, on assiste en effet à une déformation gratuite des volumes et à l'ajout d'une multitude de petits éléments qui finissent par rendre impossible la compréhension des bâtiments.

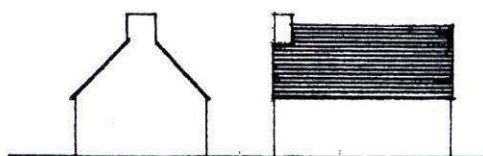
Enfin, quand l'adéquation d'un programme à une expression traditionnelle est très compliquée voire impossible ou qu'un maître d'ouvrage désire une autre expression culturelle, l'architecture dite « moderne » (qui existe depuis une centaine d'année) permet, avec un vocabulaire plus large et souvent mieux adapté, la conception de belles maisons, agréables à vivre, et parfaitement intégrées à leur environnement. Elles participent à une évolution maîtrisée du paysage. Mais cette démarche s'appuie, elle aussi, sur des règles précises de proportion et de composition, à la fois plus ouvertes et plus complexes, dont la connaissance et la maîtrise sont indispensables.

I. LARGEUR 8m



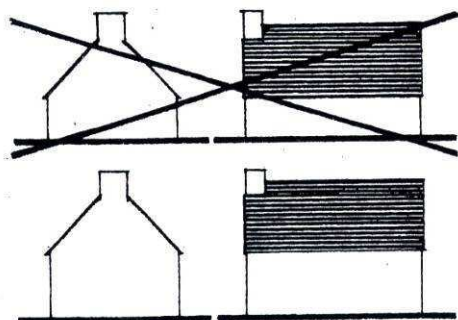
Déterminée historiquement par les portées de planchers (il a toujours été difficile de trouver en Bretagne des arbres qui puissent donner des poutres plus longues ...), ce qui reste vrai aujourd'hui pour les portées courantes de béton (poutrelles et hourdis).

L'élargissement des maisons a été amené par la modification de l'organisation de la vie et par l'obligation d'habiter les combles, qui traditionnellement ne servaient que de grenier (séchage du grain, stockage des denrées ou des objets).



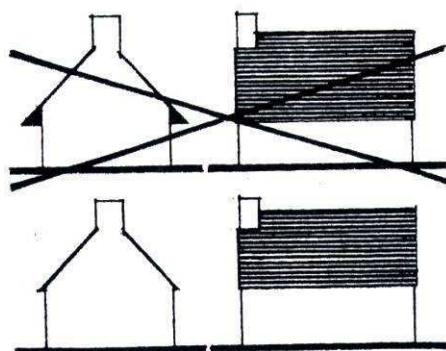
Cet élargissement a amené une augmentation spectaculaire du volume des toits par rapport aux murs, qui finit par produire des pignons très proches de ceux des hangars agricoles...

II. RAPPORT MUR-TOIT



Le rapport mur-toit est, en élévation, traditionnellement proche de 1/1. Cette évolution (cf.1) a produit, dans le paysage bâti, une importance de plus en plus grande des toits, alors que l'architecture traditionnelle est avant tout une architecture de murs et de pignons maçonnés.

III. DEBORDS DE TOITURES

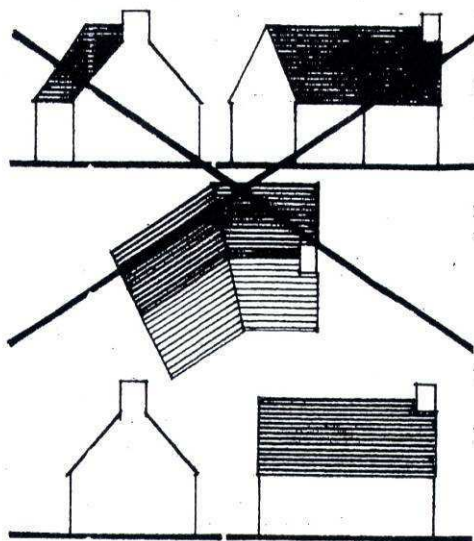


Une utilisation rationnelle des étages implique soit « un dératèlement » important (prolongement du mur de la façade au-dessus du plancher) soit un « premier étage » avec murs et fenêtres. (Maisons de bourg, R + 1+ combles).

Les toits ne doivent que très peu déborder l'aplomb des murs. Les débords importants, qui obligent les habillages en ardoises des jouées, ne protègent que très peu les murs (la pluie en Bretagne ne tombe presque jamais

verticalement).

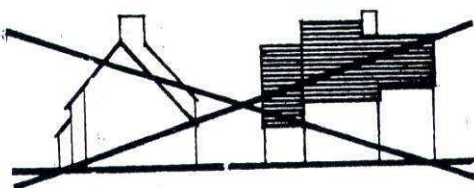
IV. VOLUMES PRINCIPAUX « CASSES »



Cette tendance actuelle, « pour ne pas faire comme tout le monde », de « plier » le bâtiment (soi-disant pour améliorer l'éclairage des pièces) a pour résultat de fractionner les volumes, de les rétrécir et renforcer leur impression de hauteur (cf. §5) ; cela, en créant une noue et un arêtier d'angle très faible, rend la toiture « molle », en empêchant sa vision globale.

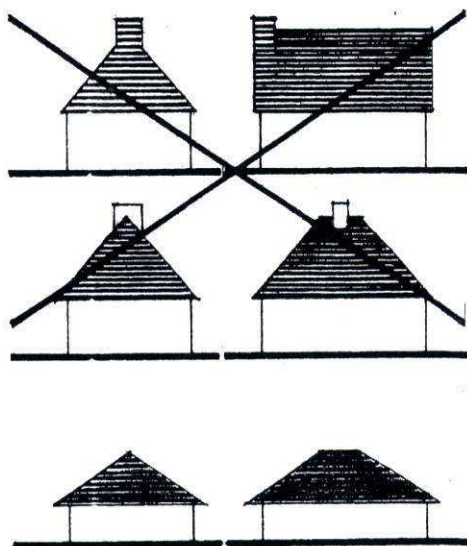
Enfin, cela complique beaucoup la construction de la maison et son coût.

V. FRACTIONNEMENT DES VOLUMES



Cette pratique, très fréquente aujourd'hui, résulte d'un grand nombre de décrochements du plan, souvent inutiles. Cela entraîne un rétrécissement des volumes ainsi qu'une complication de la construction, un coût supplémentaire de la maison et l'augmentation des risques de désordre.

VI. CROUPES ET POINTES DE PIGNONS BARDEES EN ARDOISES

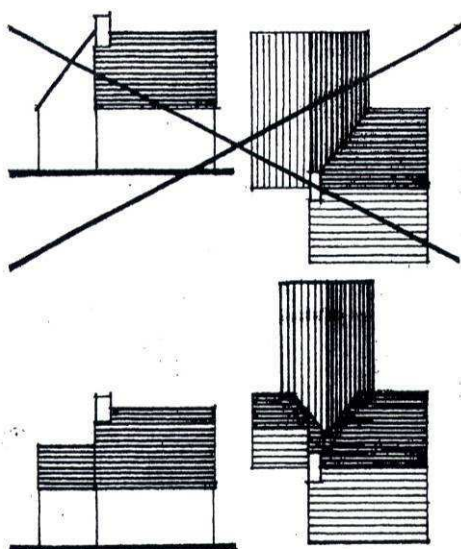


Les toitures « en croupes » sont une écriture architecturale de couverture en tuile, de faible pente (Île de France, en tuiles plates ou mécaniques ou Sud en tuile canal). Pour une couverture en ardoise, pour laquelle la pente est beaucoup plus importante, cela entraîne une disproportion de la toiture par rapport à la maçonnerie qui se trouve écrasée par la masse énorme de l'ardoise. Seules sont admissibles, les toitures à faible pente (30% maximum en ardoises) avec débords importants de la couverture ; mais ce n'est plus de l'architecture traditionnelle, et le toit n'a plus le même rôle dans le paysage (toit « parapluie » posé sur la maison).

Les bardages en ardoises des pignons et souches de cheminées produisent le même résultat dans

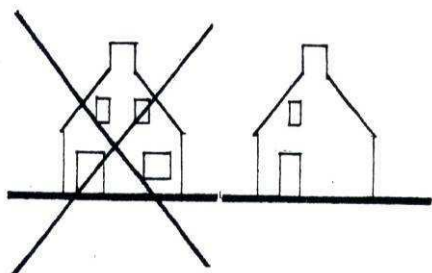
le paysage bâti et la même lourdeur de la toiture. Souvent réalisée pour pallier des désordres sur les pignons, cette technique est à proscrire. Une solution par isolant collé et enduit pelliculaire mince armé de même teinte que celui de la maison à préconiser.

VII. HIERARCHIE ET ACCROCHAGES DES VOLUMES



L'expression hiérarchique des volumes est une constante importante de l'architecture traditionnelle ; c'est-à-dire que le volume d'habitation est toujours plus important que le volume des pièces annexes (office, garage, etc.) et que leur raccordement renforce ce rapport. Il est donc inacceptable de faire revenir en façade les parties annexes du bâtiment, en masquant partiellement le pignon principal et d'écrire ces volumes de façon aussi importante que la partie habitation (niveau de faîtage et largeur).

VIII. PIGNONS PAS OU PEU PERCES

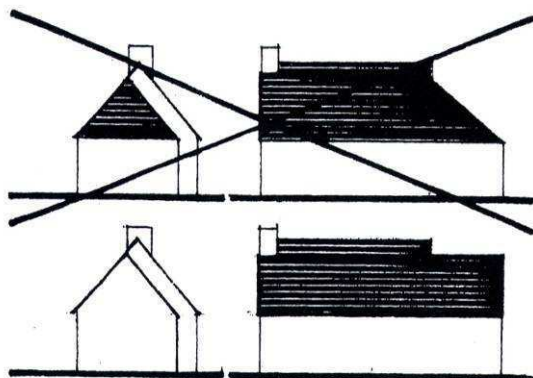
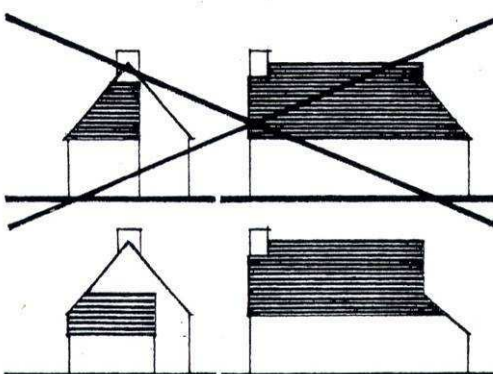
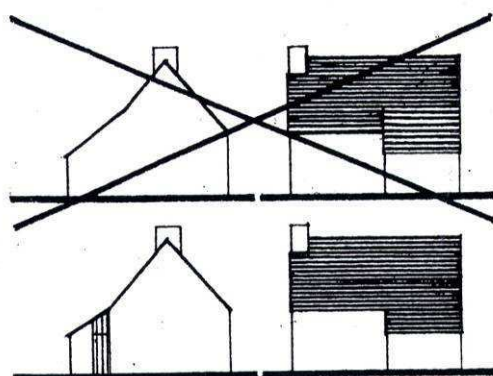
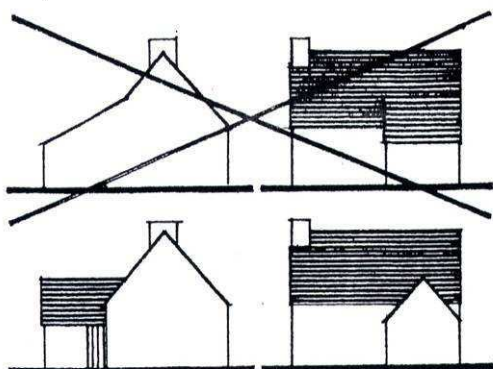


Les maisons traditionnelles ont toujours été mono ou bi-orientées (ouverture sur le long pan, ou plus rarement les deux longs pans) ; les maisons étaient ouvertes sur l'espace commun (rues ou cours) ; les pignons n'étaient pratiquement jamais percés (taille des cheminées et conduits qui interdisaient, faute d'affaiblir dangereusement sa structure, de construire des baies) ; enfin les maisons étaient très souvent mitoyennes.

L'isolement des maisons au centre des terrains et le désir, louable, de créer une grande luminosité dans les pièces a amené à percer de plus en plus les pignons, au point d'en faire une nouvelle façade.

S'il est devenu impossible d'interdire le percement des pignons, la position, les proportions et le nombre des baies créées en pignons ne doit, en aucun cas, en empêcher la lecture globale : une ou deux baies maximum, désaxées en général qui permettent au plein (mur) de conserver la prééminence.

IX. VOLUME ANNEXE



9-1

Les volumes annexes perpendiculaires au volume principal sont toujours accrochés à celui-ci de façon simple et avec le maximum d'incidence technique de raccordement.

Dans cette logique technique, ces extensions, de volumétrie très réduite par rapport au volume principal éviteront que leur toiture vienne s'accrocher sur leur toiture principale.

↳ Si le volume annexe est important, une toiture à deux pentes est indispensable

↳ Si le volume est limité, un toit en appentis raccordé à l'égout de la toiture principale aux pentes plus faible que celle-ci possible.

Dans tous les cas, un élément clair de jonction sera créé à la jonction de pignon pour en assurer une lecture claire (porte-fenêtre ou porte-fenêtre sur toute la hauteur).

9-2

Les volumes annexes en prolongement du volume principal, seront traités en appentis simples si leur volumétrie est limitée. Leur toiture, en pente nettement plus faible que la toiture principale pourra, pour assurer une habitabilité correcte de l'extension, être raccordée au toit principal par une petite croupe partielle.

Si le volume annexe est important, une toiture à deux pentes égales dans le sens longitudinal est indispensable.

AVIS D'UN SPECIALISTE

A PROPOS DU BARDAGE DES MURS PIGNONS...

Les murs pignons de maisons qu'ils soient blanchis à la chaux, dans les villages côtiers ou qu'ils présentent la teinte gris ocré de la pierre, ont traditionnellement le même aspect que les murs de façades.

Comment en serait-il autrement puisqu'ils sont constitués des mêmes matériaux et jouent le même rôle ; à savoir, clore, délimiter verticalement le volume habitation de la maison, porter charpente et couverture ?

Tout en remplissant ces fonctions, ils dessinent le paysage de tous : regroupés, assemblés en plans successifs, pignons et façades engendrent les volumes qui forment les espace construits et les paysages qui font l'image de la Bretagne. Ces paysages tiennent leur valeur d'avoir su transcrire des usages, des modes de vie et des manières de bâtir propres à notre région et d'avoir su les accorder harmonieusement aux sites naturels qui les ont accueillis.

Depuis quelques années, pour résoudre un problème technique d'infiltration ou d'humidité posé par les constructions généralement récentes et de médiocre qualité, se développe le procédé de revêtement total ou partiel des murs pignons par un bardage en ardoise.

Si cette solution, qui demeure un cache misère, présente une certaine efficacité face au problème technique posé, elle a également une incidence non négligeable sur le paysage de tous ; perte de qualité et de cohérence, dysharmonie, dont les propriétaires ne semblent pas toujours avoir pris conscience.

La revêtement d'un pignon par un bardage d'ardoises assimile visuellement cet ouvrage de maçonnerie à la surface de la toiture qui, couvre l'édifice. Il a pour effet de décomposer le volume de la maison en facettes, très violemment contrastées, claires pour les murs de façades, foncées pur les murs pignons.

La perception globale du volume de la maison en est bouleversée ; la reconnaissance de la forme traditionnelle significative de la maison en est empêchée.

Les bardages noirs, qui tranchent sur la clarté des façades, attirent exagérément l'attention, par la violence de leur impact visuel, ils modifient et perturbent la perception d'ensemble d'un environnement bâti jusqu'à le dénaturer et compromettre son équilibre.

Cette « déformation » des volumes est encore accentuée lorsque sont revêtues les souches de cheminées et les chevronnières. Ces éléments architecturaux, alors épaissis prennent des dimensions exagérées qui alourdissent considérablement la masse du bâtiment au point de lui donner une allure caricaturale.

Ce phénomène est aggravé par l'effet de nombre : une « erreur » dans le paysage n'est pas toujours très grave dans la mesure où elle reste isolée et ne constitue qu'un « accident ». Toutefois, il convient de préserver le caractère des bourgs et des villages en évitant de draper de noir, des rangées entières de maisons qui risquent de perdre ainsi leur appartenance à une identité spécifique locale.

Comment ne pas être affligé par cette pratique qui par son accumulation conduit à enlaidir l'espace public ? Comment refuser à untel la réalisation d'un bardage lorsque la majeure partie des maisons alentour a déjà été traitée de la sorte, dans de nombreux cas, sans la moindre autorisation...

Sinon en faisant appel à la sensibilité et à la responsabilité de chacun ? D'abord propriétaires et maîtres d'ouvrage.

Il apparaît indispensable, pour éviter qu'une prolifération excessive des bardages nuise irrémédiablement aux paysages bretons, de rechercher les outils adaptés qui permettent la mise hors d'eau de la construction tout en permettant la sauvegarde de qualité de l'environnement.

Les solutions sont multiples, de nombreux procédés, fiables et efficaces, garantis par une assurance décennale sont disponibles sur le marché et ont fait leur preuve depuis longtemps :

Les produits les mieux adaptés sont ceux qui n'induisent pas une épaisseur excessive. Il s'agit principalement des revêtements d'imperméabilisation ou d'étanchéité à base de polymère, épidermes à comportement élastoplastique. Ces revêtements fabriqués à partir de résines peuvent constituer de véritables systèmes d'étanchéité. Ils se présentent alors sous forme d'un enduit mince armé d'un treillis en fibre de verre, éventuellement appliqué sur des plaques d'isolant, elles-mêmes fixées sur des profils de maintien.

En deuxième lieu et dans les situations extrêmes, des bardages de couleur claire, proposés par certains fabricants peuvent être utilisés. Les matériaux sont généralement constitués de bois, fibres de bois, fibro-ciment, etc. Dans ces cas particuliers, il convient de choisir des systèmes de pose et mise en œuvre qui ne laissent pas apparaître les joints entre les éléments.

Quoi qu'il en soit, les travaux d'étanchéité des murs demandent une compétence spécifique qui relève plus du métier « d'étanchéiste » que celui de couvreur. Ce n'est qu'en se donnant la peine de prendre en compte tous les paramètres (performances, fiabilité, coût, qualité d'aspect du produit, qualification de l'entrepreneur chargé de la pose) qu'un résultat satisfaisant pour tous peut être obtenu tant sur le plan technique que celui de l'aspect.

Alain TOURNAIRE *Le Chef du Service Départemental de l'Architecture et du patrimoine*

ANNEXE 2

Liste des essences végétales préconisées

Le but des plantations est double :

- Créer un cadre accueillant et agréable pour la maison, le lotissement ou l'immeuble. Les plantations sont l'accompagnement naturel de l'habitation.
- Réhumaniser le paysage global du territoire communal par la présence de « masses végétales ».

Les plantations recommandées et destinées à former ou à conforter des fonds de paysage, seront prises dans les essences typiques de la région, indiquées dans le tableau ci-après. Les plantations complémentaires sont laissées à l'initiative des propriétaires.

ARBRES	
Nom français	Nom botanique
Châtaignier	Castanea sativa
Chêne pédonculé	Quercus pedunculata
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus
Frêne commun	Fraxinus excelsior
Hêtre	Fagus sylvatica
Merisier	Prunus avium
Noyer	Juglans regia
Peuplier hybride	Populus robusta
Tilleul	Tilia cordata
Bouleau blanc	Betula verrucosa
Pommier commun	Malus pumila
Poirier commun	Pyrus communis
ARBUSTES	
Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Erable champêtre	Acer campestre
Charme commun	Carpinus betulus
Bourdaïne	Rhamnus frangula
Houx commun	Ilex aquifolium
Néflier	Mespilus germanica
Noisetier	Corylus avellana
Cerisier à grappes	Prunus padus
Cerisier tardif	Prunus serotina
Fusain d'Europe	Evonymus europaeus
Prunellier	Prunus spinosa
Troène d'Europe	Ligustrum vulgare
Saule noir	Salix atrocinera
Saule marsault	Salix caprea
Sureau noir	Sambucus nigra
Viorne obier	Viburnum opulus

ANNEXE 3

Risque de submersion marine – Portée de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme

Annexe 1

Exemple d'application en zone « d'aléas » fort et dans la zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection

DEMANDE	AUTORISATION			ANALYSE relative à la sécurité des personnes
	non	oui	Oui avec prescriptions	
Construction d'une piscine municipale ou d'une école, d'une maison de retraite (ERP sensible)	X			Conduirait à augmenter le nombre de personnes sensibles exposées
Transformation d'une grange en habitation	X			Conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant actuellement
Transformation d'une grange en garage individuel		X		Ne conduirait pas à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement
Transformation d'une grange en bureau			- avoir au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre) - ne pas être un ERP sensible	Conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail : acceptable mais nécessité d'un niveau refuge
Extension d'une maison de retraite (ERP sensible) par ajout d'une salle de loisirs ou de bureau			- avoir au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre)	Ne conduirait pas à augmenter le nombre de personnes exposées (extension hors hébergement) : acceptable mais nécessité d'un niveau refuge existant ou à construire
Extension d'une maison de retraite (ERP sensible) pour augmenter le nombre de lits	X			Conduirait à augmenter le nombre de personnes sensibles exposées sur leur lieu d'hébergement
Mise en place de mobil-home dans un camping Extension de la capacité d'un camping	X			Conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu d'hébergement
Extension d'une habitation			- que les nouvelles pièces d'hébergement soient situées au dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre)	Conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement existant actuellement : nécessité de situer les pièces d'hébergement hors d'eau
Construction de logements individuels ou collectifs	X			Conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant actuellement
Construction d'un immeuble où s'exerce une activité professionnelle			- avoir au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre) - ne pas être un ERP sensible	Conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail : acceptable mais nécessité d'un niveau refuge
Construction d'un parking souterrain	X			Créerait un lieu « piège » en cas d'inondation (remplissage du parking, risque pour les usagers d'y rester piégés)
Construction d'un parking aérien		X		Ne conduirait pas à augmenter le nombre de personnes exposées
Transformation d'un commerce en un autre commerce (boulangerie, vêtement ...)		X		Ne conduirait pas à augmenter le nombre de personnes exposées