

Plan Local d'Urbanisme

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

ARRET PROJET

SAINT-SULIAC



SKP/PLB/FR
Avril 2018

Atelier du CANAL
Architectes Urbanistes
74C, Rue de Paris
CS 33 105
35 031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01

atelier du



REGLEMENT

Révision arrêtée le :
10 Avril 2018

Révision approuvée le :

- 1 : Délibération
- 2 : Rapport de présentation
- 3 : PADD
- 4 : Orientations
d'aménagement
- 5 : Documents graphiques
- 6 : Règlement**
- 7 : annexes.

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières

TABLE DES MATIÈRES.....	3
PREAMBULE.....	5
DÉFINITIONS.....	6
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	11
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT.....	12
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	12
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT.....	12
ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME.....	12
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	14
CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	16
ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL.....	16
ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION.....	16
ARTICLE 3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.....	16
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	16
ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR.....	16
ARTICLE 6 - ZONES HUMIDES.....	17
ARTICLE 7 - MIXITE SOCIALE ET DENSITE MINIMALE de logements.....	17
ARTICLE 8 - MARGE DE RECULEMENT LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES.....	18
ARTICLE 9 – ELEMENTS PATRIMONIAUX identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme.....	18
ARTICLE 10 - Sites archéologiques :.....	19
ARTICLE 11 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION OU DE SUBMERSION MARINE.....	19
ARTICLE 12 – SECTEURS IDENTIFIES COMME JARDINS A PRESERVER.....	20
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	21
ZONE UC.....	23
ZONE UE.....	35
ZONE UL.....	47
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	53
LA ZONE 1 AU.....	55
LA ZONE 2 AU.....	67
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	69
LA ZONE A.....	71
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	81
LES ZONES N.....	83
LES ZONES NL.....	89
ANNEXES.....	95
LES ESPACES BOISES CLASSES.....	96
I - Application du classement :	96

II - EFFETS DU CLASSEMENT.....	96
LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	100
LISTES DES PLANTES INVASIVES INTERDITES	102

PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **Saint Suliac** a été établie dans le respect du code de l'urbanisme modifié par la loi portant **engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », puis par la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.**

L'élaboration du PLU s'inscrit dans le cadre des mesures transitoires mises en place suite à la recodification du Code de L'Urbanisme effective le 01 janvier 2016. Ces mesures transitoires prévoient d'intégrer la nouvelle codification pour la partie législative du CU, tout en conservant certains articles de la partie réglementaire ancienne. Ainsi le PLU respecte :

- les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur au 01 janvier 2016, à l'exception des articles R.151-1 à R 151-55.
- les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme antérieur au 3 décembre 2015.
- les dispositions du 2° de l'article R.151-1, de l'article R-151-4 et des 1° des articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme dans la rédaction en vigueur, qui sont d'application immédiate.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
10. les carrières ;
11. les aménagements ou travaux divers concernant les éléments du paysage identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

DÉFINITIONS

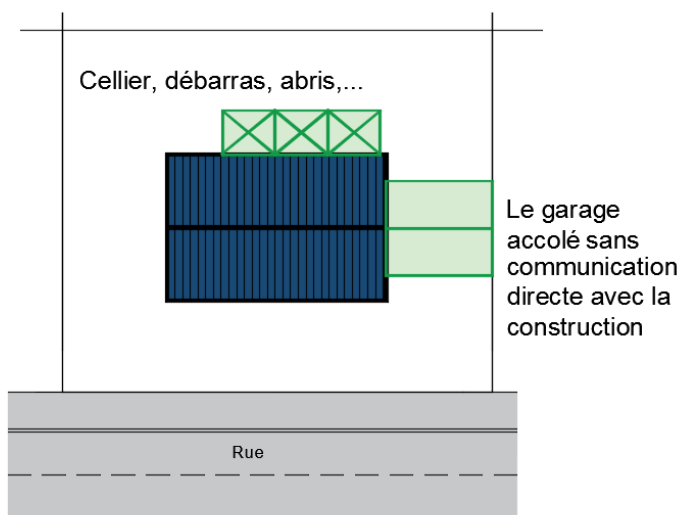
ALIGNEMENT : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

BÂTIMENTS ANNEXES : Sont considérées comme bâtiments annexes, les constructions qui, par rapport à une construction principale :

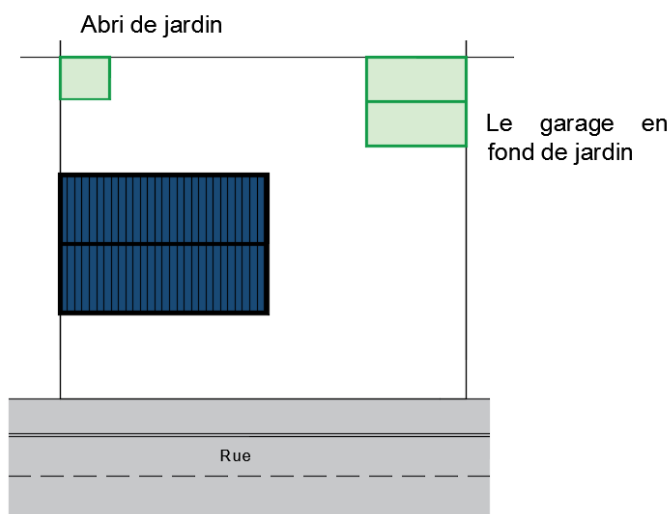
- sont situées sur la même unité foncière
- sont de plus faibles dimensions
- ont un usage lié mais avec un caractère accessoire, tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, celliers...,
- sont accolées ou détachées
- ne possèdent pas de communication avec la construction principale.

Cette définition intègre donc

- Les **annexes accolées** à la construction principale :



- les **annexes détachées** de la construction principale



CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme)

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

CONSTRUCTIONS SECONDAIRES : Sont considérées comme des constructions secondaires, les volumes en continuité d'un volume principal de construction, mais de proportions moindres et/ou éventuellement implantés de manière décalée par rapport à l'implantation du volume principal.

CONSTRUCTION OU ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF : Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus**. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

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

ESPACES LIBRES : Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

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

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale de la construction est mesurée à l'aplomb de la construction, à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

HLL (art. R.111-37 du CU): sont regardés comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

LIMITES SÉPARATIVES : Limites qui séparent deux propriétés privées.

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL : Les logements locatifs sociaux pris en compte sont ceux financés en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLS (Prêt Locatif Social) ou par les financements qui leurs sont substitués.

PARCELLES EN DRAPEAU : Ce sont les terrains qui ont une limite sur voie ouverte à la circulation automobile ne permettant pas l'implantation d'une construction nouvelle en première bande de constructibilité ou dont l'accès sur voie, de faible dimension (2,5 mètres de large minimum), dessert une emprise plus large, ou qui ne sont accessibles que du fait d'une servitude de passage vers le second rang.

L'implantation des constructions de second rang sera appréciée par rapport à l'article 7.

PISCINE :

Les piscines sont régies par les dispositions des **articles R. 421-2 et R. 421-9 du Code de l'Urbanisme**.

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité ou des sites classés :

- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme.
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, doivent être précédées d'une déclaration préalable.

Les autres doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

RETRAIT : La notion de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (*article 6 des règlements de zone*) ne s'applique pas aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, marquises, paires-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures, ...*).

RML (*art. R.111-41 du CU*): sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

SURFACE DE PLANCHER (*art. R.111-22 du code de l'urbanisme*) :

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

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

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

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

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

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN : Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé classé ou d'un espace boisé à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

VOIE : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.151-1 et suivant et R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la **commune de SAINT SULIAC** tel que précisé sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Le plan local d'urbanisme régit l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace assujéti à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (*Code Minier, Code Forestier, Code Rural, installations classées, etc.*)

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

1 - Les règles générales d'urbanisme :

1.1 Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées aux articles R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme : Il s'agit des articles suivants, résumés :

- ✚ **Article R.111-2** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut porter atteinte à la salubrité ou sécurité publique.
- ✚ **Article R.111-4** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- ✚ **Article R.111-5** : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Possibilité de définir des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- ✚ **Article R.111-15** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- ✚ **Article R.111-27** (*sauf dans les AVAP et dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur*) : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels ou urbains ou la conservation des perspectives monumentales.

1.2 Les dispositions de la loi littoral, codifiées aux articles L 121-1 et suivants et R 121-1 et suivants du code de l'urbanisme :

Ces dispositions s'appliquent nonobstant les dispositions du PLU.

1.3 Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

- Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings :

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à R.111-40
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50
- Campings : R.111-32 à R.111-35

- Lotissements :

Conformément à l'article L 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

2 - Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe au PLU

3 - S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques : L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

- Protection du patrimoine archéologique :

Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

- Prise en compte du risque sismique : Dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I- Article R 563-5 du code de l'environnement).

4. Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division.

Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ».

Le règlement du PLU de Saint Suliac prévoit que les règles sont appréciées au regard de l'ensemble du projet. Dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les règles s'appliquent au regard de l'îlot cédé pour l'aménagement.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en **zones urbaines**, en **zones d'urbanisation future**, en **zones agricoles** et en **zones naturelles** et/ou **forestières**.

↳ **LES ZONES URBAINES DITES ZONES U** : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement du PLU sont des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles peuvent être accompagnées d'indices renvoyant à des dispositions spécifiques, notamment quant aux règles de prospect.

↳ **LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU** : Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la **réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement** et de développement durable et le règlement. Ces zones sont intitulées 1 AU et sont soit dotées d'indices renvoyant aux zones urbaines affectées de même indice, soient dotées de leur propre réglementation pour permettre la réalisation de formes urbaines diversifiées parfois absentes des quartiers environnants.**

2 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme. Ces zones s'intitulent 2 AU. Ce sont des réserves foncières, elles ne sont donc pas réglementées car sans objet.

↳ **LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES A** :

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones agricoles et forestières, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, le règlement peut :

- désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- permettre l'extension des bâtiments d'habitation existants ou la construction d'annexes.



LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.151-25. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le plan indique par ailleurs :

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

Cf. annexe en fin de règlement

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

Cf. annexe en fin de règlement

- **Les éléments du paysage** : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU au titre des dispositions des articles **L 151-19** ou **L. 151-23** du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

- **Les zones humides** auxquelles s'appliquent des dispositions spéciales.

Cf. Article 6 des dispositions générales

- **Les secteurs concernés par le risque de submersions marine** auxquelles s'appliquent des dispositions spéciales.

Cf. Article 11 des dispositions générales

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

ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

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

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

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

ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION

Article L. 111-15 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa **reconstruction** à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L. 111-23 du code de l'urbanisme : « La **restauration** d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

ARTICLE 3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les articles L.152-3 et L.152-4 du code de l'urbanisme dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la **nature du sol**, la **configuration des parcelles** ou le **caractère des constructions avoisinantes**.

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à **permis de démolir**.

ARTICLE 6 - ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du règlement du S.A.G.E. "Rance Frémur Baie de Beaussais".

La destruction de zones humides identifiées au PLU est interdite sauf s'il est démontré :

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

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

ARTICLE 7 - MIXITE SOCIALE ET DENSITE MINIMALE DE LOGEMENTS

Pour les zones AU repérées graphiquement au titre de l'**article L.151-15 du Code de l'urbanisme**, chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle suivante concernant les **logements à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le **Programme Local de l'Habitat**. **Cette règle, reprise dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, impose pour les nouveaux programmes de logements la réalisation d'un minimum de logements locatifs aidés. Les seuils par zone sont détaillés dans le tableau ci-dessous.**

Pour les **zones AU destinées à accueillir des logements et situées à proximité d'une offre de transport collectif**, conformément à l'**article L 151-26** du code de l'urbanisme, le PLU fixe une **densité minimale de logements** pour les futures opérations. Ces densités minimales, reprises dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU**, sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

Secteur	Densité urbaine minimale (logements/ha)	Pourcentage minimum logements locatifs aidés à réaliser	Secteur	Densité urbaine minimale (logements/ha)	Pourcentage minimum logements locatifs aidés à réaliser
Secteur 1 : Les Portes Barrées (zone 1AU)	30 logements/ha	20,00%	Secteur 2 : Extension Est du bourg (zones 1AU et 2AU)	23 logements/ha	20,00%
Secteur 3 : Rue des Salines	15 logements/ha	-	Secteur 4 : Chemin de Cohignac	15 logements/ha	-

Les modalités d'application de ces règles sont précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

ARTICLE 8 - MARGE DE RECULEMENT LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

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

Dans ces marges de reculement, les constructions nouvelles sont interdites y compris les bâtiments annexes isolés, à l'exception:

- des constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux routiers (voiries, etc.), transports en commun et parcs publics de stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés ;
- de celles liées à l'exploitation, l'entretien et la gestion de la route (stations-service, bâtiments des aires de service ou de repos, etc.) ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- ainsi que des installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement – dont les bassins tampons, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, etc.).

Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension, dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement, sans aucune avancée vers la voie.

Toutefois, de telles possibilités ne seront pas données dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

ARTICLE 9 – ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L. 151-19 ET L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Haies, boisements et arbres protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.**

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 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.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

- Petit patrimoine protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Toutes occupations et utilisations du sol ou travaux concernant le petit patrimoine identifié au document graphique, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.**

ARTICLE 10 - SITES ARCHÉOLOGIQUES :

1. En application des articles L 531-14 à L 531-16 du Code du patrimoine, et ce pour l'ensemble du territoire communal, toutes découvertes archéologiques (poterie, monnaies, ossements, objets divers,...) doivent être signalées au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex – Tél : 02.99.84.59.00).

2. De plus l'article 1 du Décret n°2004-490 du 5 Juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'Archéologie préventive indique : « Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modifications de la consistance des opérations. »

3. La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.3.1 du Code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal se résume comme suit: "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

En outre, le plan zonage précise la localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire communal.

ARTICLE 11 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION OU DE SUBMERSION MARINE

Cet article s'applique aux zones indicées avec un "s", délimitées en fonction de la cote de submersion définie à 7,90 m NGF IGN 69.

Dans la zone urbaine UE et la zone Np indicées avec un "s", le risque est limité (aléa faible ou moyen) puisque les terrains se situent au maximum à 1 mètre sous la cote de submersion.

A l'intérieur de ces zones, les règles suivantes s'appliquent pour les terrains situés sous la cote de référence (7,90 m NGF IGN 69), :

- les sous-sols enterrés de construction sont interdits.
- un niveau de refuge devra être établi à une cote supérieure à 8,10 m NGF IGN 69 pour :
 - les nouveaux logements
 - les extensions des habitations qui en sont dépourvus.
- les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées dans la limite du plafond suivant : 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;

Dans les zones agricoles indicées avec un "s", le risque est plus élevé (aléa fort très majoritairement) puisque les terrains se situent à plus de 1 mètre sous la cote de submersion.

A l'intérieur de ces zones, les règles suivantes s'appliquent pour les terrains situés sous la cote de référence (7,90 m NGF IGN 69), :

- les sous-sols enterrés de construction sont interdits, ainsi que la création de nouveaux logements par construction nouvelle, extension ou changement de destination.
- la construction de nouveaux bâtiments liés à l'activité agricole est autorisée.
- un niveau de refuge devra être établi à une cote supérieure à **8,10 m NGF IGN 69** pour les extensions des habitations qui en sont dépourvus.
- les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées dans la limite du plafond suivant : 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;

ARTICLE 12 – SECTEURS IDENTIFIÉS COMME JARDINS A PRESERVER

Un certain nombre de « jardins » ont été identifiés sur les bords de quai de Saint-Suliac, ces sous-secteurs sont inconstructibles, seuls l'aménagement ou la rénovation des constructions existantes sont autorisés.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UC

La zone Uc correspond au centre bourg traditionnel qui témoigne d'une certaine densité urbaine et d'une concentration important de bâtiments anciens construits en pierre. Le bâti est proche de la voie, structurant l'espace public.

La zone englobe un certain nombre de bâtis anciens d'intérêt patrimonial et vise à leur préservation : maisons de bourg essentiellement, maisons de commerçant , église...

Il s'agit aussi d'un secteur multifonctionnel avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics qui doit conserver cette diversité.

Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant et conformément à l'article **L121-13** du code de l'urbanisme qui prévoit une extension urbaine limitée et justifiée dans les espaces proches du rivage.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2 ;

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;

- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent . Ces constructions restent soumis au respect de la loi littoral.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.
- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

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 publique.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie, et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Pour les lotissements, les permis d'aménager, les opérations groupées, le projet devra respecter les dispositions inscrites au « schéma directeur de gestion des eaux pluviales ».

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

4.4. - Autres réseaux : Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et-notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1. Voies routières publiques ou privées :

A défaut d'indications graphiques, l'implantation des constructions se fera à l'alignement. Toutefois, dans le cas où les immeubles contigus sont construits en retrait de l'alignement, la construction pourra s'implanter en prolongement d'un des immeubles voisins afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Cas particuliers : ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liées aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication).

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Les dispositions du 6.1 ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.
- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du 6.1 s'appliquent.
- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement de la voie.
- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

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

7.1- Par rapport aux limites latérales :

Lorsque les parcelles présentent un linéaire sur voie **inférieur à 10 m**, les constructions seront implantées d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque les parcelles présentent un linéaire sur voie **supérieur à 10 m**, les **constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales**.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2 m,

7.2. Dispositions alternatives :

- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

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

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

Article non réglementé

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

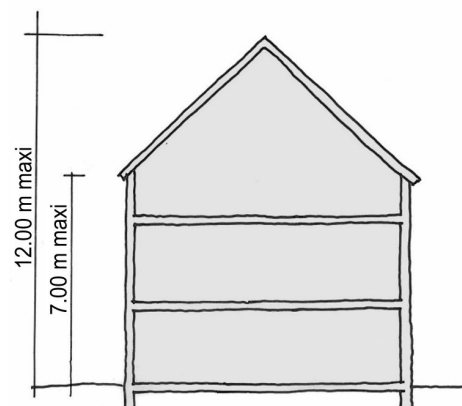
Article non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur est calculée à compter du niveau moyen du terrain naturel avant travaux, déterminée dans l'emprise de la construction à édifier.

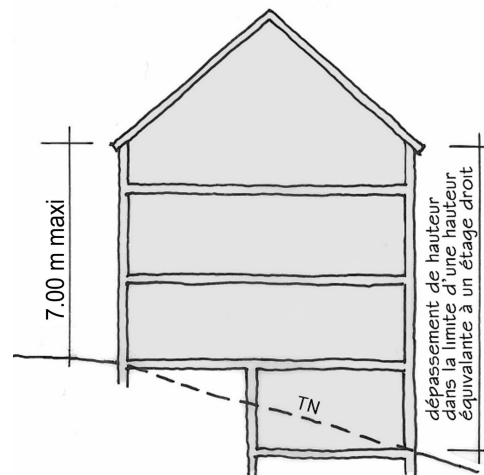
10.2. - Hauteur maximale : la construction ne doit pas excéder **7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage**.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable, ...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.



Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

10.3 - Cas particulier : Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.



10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

10.5. - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

10.6 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLÔTURES

11.1. Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature, les constructions feront référence à la typologie architecturale des constructions traditionnelles. L'implantation des constructions sera fonction du relief et de l'organisation spatiale du bourg. Dans tous les cas, on s'attachera à assurer une bonne insertion dans l'environnement général.

La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction. Elle devra rester simple, en harmonie, de proportion homogène avec celle des parcelles environnantes.

Dans le cas d'un regroupement de parcelles étroites, la volumétrie de l'opération d'ensemble doit laisser apparaître le découpage parcellaire primitif ou un découpage s'en inspirant tant en lecture verticale qu'horizontale.

11.2. Les extensions des bâtiments pourront prendre la forme d'un appentis, d'une aile ou d'un corps de bâtiment prolongeant la construction ; les pentes de couverture étant en accord avec le bâtiment support.

Les matériaux seront, soit identiques, soit en relation avec ceux du bâtiment qu'elles prolongent. Le bardage extérieur en bois est autorisé, il sera réalisé en planches de châtaigner verticales ou en planches de bois local peintes au Noir de Falun »

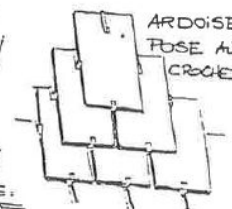
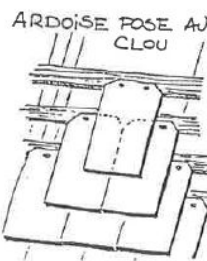
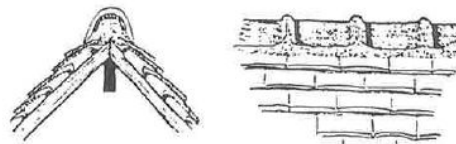
11.3. Le volume. Les couvertures seront à 2 versants et mur gouttereau sur rue. Les pentes sont comprises entre 45° et 60°, les angles de rues pourront être traités à croupe. Pour les volumes secondaires (annexes, extensions), une pente en appentis est envisageable, éventuellement plus faible (entre 30 et 45°), sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement. Exceptionnellement, une toiture terrasse pourra être autorisée si ce principe assure une meilleure intégration au paysage (par exemple : dissimulée derrière un mur de clôture).

Les matériaux - Le matériau de couverture traditionnel à employer sur tous les bâtiments est l'ardoise naturelle, de format 22 x 32 maximum, posée aux crochets en inox teinté ou aux clous. La pose sera réalisée sans pièces de zinc visible.

La réalisation ou la réfection de toiture en chaume est toutefois autorisée.

Les faitages seront réalisés en éléments de terre cuite rouge, non vieillie, sans emboîtement avec embarrures réalisées en mortier de chaux aérienne.

CRETES ET EMBARRURES DES PÂTAGES DE TERRE CUITE SANS EMBOUTURE



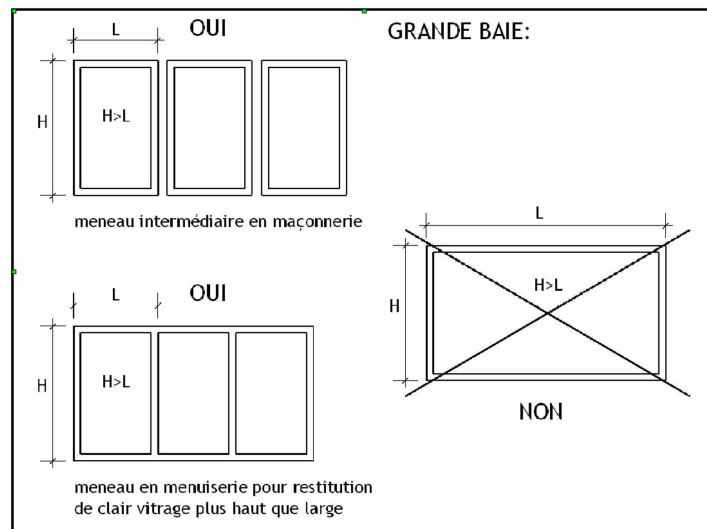
POSE DES ARDOISES

11.4. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion (cf. croquis ci-contre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vitrines des commerces.

Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal, zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres.



Les menuiseries et les portes de garages seront d'aspect bois avec des teintes soutenues. L'usage du PVC est interdit.

11.5. Les lucarnes - La création de lucarnes pourra être autorisée sous réserve de s'inscrire harmonieusement dans le volume de couverture et en relation avec les percements de la façade.

Les châssis à projection auront des dimensions maximums de 0,80 x 1,00 m, seront posés en hauteur et encastrés dans la couverture. Dans le cas où plusieurs châssis sont nécessaires sur un même pan de couverture, leur nombre sera proportionnel à la surface de couverture. Ils seront alignés, axés sur les baies ou les trumeaux de la façade, suffisamment espacés ou au contraire regroupés...

Les cheminées et ventilations - Les souches reprendront les proportions des anciennes, elles seront réalisées, soit en moellons, soit enduites au mortier de chaux aérienne. Les émergences de ventilations en combles seront traitées, soit par des tabatières sur la couverture, soit par une souche de cheminée décrite précédemment.

11.5. Les vantaux peuvent être pliants en deux ou trois parties. Sont interdits les volets roulants extérieurs. Toutes les menuiseries seront peintes. L'aspect bois naturel est proscrit.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales - Les descentes et gouttières seront réalisées, soit en zinc peint dans la tonalité de la façade, pré-patiné ou laissé apparent, soit en cuivre laissé naturel. La base pourra être réalisée en fonte. L'emploi de PVC est interdit.

Les compteurs et réseaux - Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, Télécom, câbles TV etc...) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés et fermés d'un volet plein en bois ou métal peint ou constitués d'un cadre recevant à l'intérieur les matériaux de façade.

11.6. Clôtures et portails

Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :

- clôtures sur voies et emprises publiques : les clôtures devront être constituées :

- soit de murs en pierre de pays apparentes d'une hauteur maximum de 1,60 mètres,
- soit de murs en maçonnerie enduite, dont leur hauteur n'excédera pas 0,80 m, surmontés, le cas échéant, de grilles métalliques à barreaudage vertical, peintes. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 1,60 m. La pose de dispositifs occultants est interdite.

- clôtures en limites séparatives : ces clôtures pourront être constituées de grillage avec haies vives incorporées, de palissades en bois, de murs en pierre de pays apparente, ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2 m. Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20 m.

La hauteur des portails (hors pilier) devra être en harmonie avec les clôtures, avec une hauteur maximale de 1.60 m. Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour trouver une harmonie avec des clôtures patrimoniales, en pierres ou en terre, d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

11.7. Les antennes et paraboles seront interdites en couverture et en façade. Les paraboles pourront être posées dans les cours et jardins et non visibles de l'espace public.

11.8. Equipements de production d'énergie. Les panneaux solaires ainsi que les éoliennes de toute taille sont interdits.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du CU, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Dans les constructions d'habitat collectif et dans les bureaux, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU.

Le calcul du nombre minimum de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1 - Pour les logements collectifs :

Une place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher de construction, avec au minimum une place de stationnement par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants

12.2 – Pour les logements individuels :

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété

12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics) :

Une place de stationnement par **tranche complète de 60 m² de surface de plancher de l'immeuble.**

12.4 - Pour les établissements artisanaux et industriels

Une place de stationnement par tranche complète de **80 m² de la surface de plancher** de la construction. Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.5 - Pour les établissements commerciaux

5.1. Commerce courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

5.2. Hôtels et restaurants, gîtes et chambres d'hôtes :

une place de stationnement pour 2 chambres

une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

12.6 - Pour les constructions destinées à d'autres usages (hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacles, culte, etc...) le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et sera appréciée par rapport aux chiffres ci-dessus.

12.7 - Stationnement des deux roues :

- **Logements collectifs ou résidences communautaires** : 1 emplacement par logement ou chambre créé.

- **bureaux** : 1 emplacement par tranche complète de **100 m²** de surface de plancher créée.

12.8 - Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

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

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les deux roues

La surface minimale d'un emplacement(*) s'établit à **1,5 m²** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.

- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

Adaptations mineures

Des adaptations mineures pourront être autorisées dans des cas dûment justifiés et notamment lorsque la population à loger est très peu motorisée ou que l'excellente qualité de l'accessibilité des transports en commun permet d'accepter un usage moins élevé de la voiture personnelle.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 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.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Espaces verts - Plantations :

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

13.3 - Espaces libres :

- **Pour les lotissements et groupes d'habitation**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

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

Article non réglementé.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

Au regard des enjeux architecturaux de la zone centrale, liés à sa forte valeur patrimonial, l'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est limitée. La pose de panneaux solaires est ainsi interdite.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

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

ZONE UE

La zone UE correspond aux extensions de la ville plus récentes qui accueillent essentiellement de l'habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) selon les secteurs même si l'habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins important, tissu urbain plus paysager,...)

Cette zone doit néanmoins conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité de la ville dans le futur.

Le règlement permet un renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone, en tenant compte de la délimitation des espaces proches du rivage.

La zone UE comprend des secteurs indicés qui correspondent à des règles architecturales adaptées aux enjeux urbains, architecturaux et paysagers des différents quartiers du bourg :

- **La zone UE** est la zone qui concerne les secteurs situés en arrière du bourg, sans covisibilité directe avec la Rance.
- **La zone UEL** est la zone qui concerne les deux secteurs situés au contact direct de la Rance et par conséquent soumis à des enjeux paysagers importants. L'article 11 de ces deux secteurs est un peu plus stricte que celui de la zone UE classique.
- **La zone UEs** correspond à une petite frange de la zone UE concernée par le risque de submersion marine. Les règles de constructibilités sont adaptées à la prise en compte de ce risque.

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappels :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'**article 6 des dispositions générales** du présent règlement.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat ;

- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2 ;

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent . Ces constructions restent soumis au respect de la loi littoral.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.
- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

Dans la zone UEs:

Dans les secteurs submersibles situés sous la côte de référence de **7,90 m NGF IGN 69**, les nouvelles constructions et l'évolutions des constructions existantes sont autorisées dans le respect des prescriptions fixées par l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

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 publique.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent

être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Pour les lotissements, les permis d'aménager, les opérations groupées, le projet devra respecter les dispositions inscrites au « schéma directeur de gestion des eaux pluviales ».

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

4.4. - Autres réseaux : Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et-notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1 – Principe général :

Saut dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum par rapport à celui-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement prédéfini afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (ex. *cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

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

7.1. Implantations nouvelles : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m

7.2. Dispositions alternatives :

- **Les constructions annexes**, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci ;
- **Dans le cadre de permis groupé valant division ou de lotissement**, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m ;
- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative .
- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Article non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

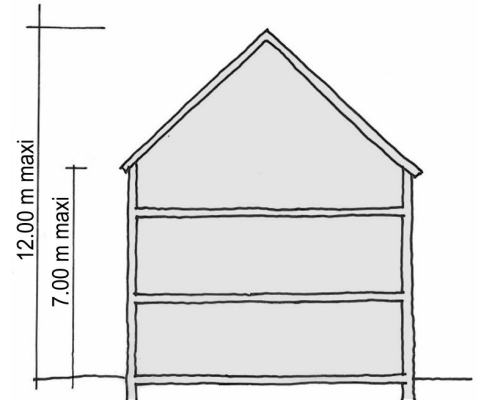
En zone UE, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR

10.1 - La hauteur est calculée à compter du niveau moyen du terrain naturel avant travaux, déterminée dans l'emprise de la construction à édifier.

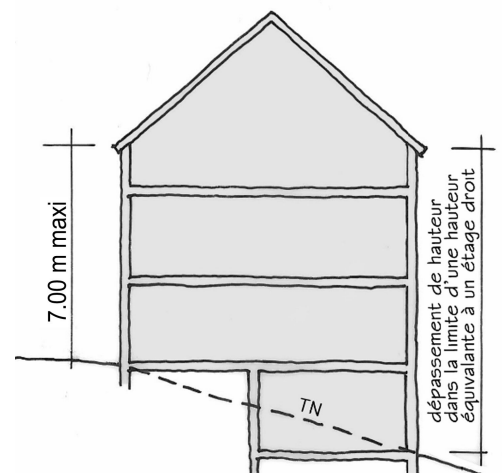
10.2. - Hauteur maximale : la construction ne doit pas excéder **7 m à l'égout du toit** et **12 m au faîtage**.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable, ...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.



Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

10.3 - Cas particulier : Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.



10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

10.5. - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

10.6 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature, les constructions feront référence à la typologie architecturale des constructions traditionnelles. L'implantation des constructions sera fonction du relief et de l'organisation spatiale du bourg. Dans tous les cas, on s'attachera à assurer une bonne insertion dans l'environnement général.

La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction. Elle devra rester simple, en harmonie, de proportion homogène avec celle des parcelles environnantes.

Dans le cas d'un regroupement de parcelles étroites, la volumétrie de l'opération d'ensemble doit laisser apparaître le découpage parcellaire primitif ou un découpage s'en inspirant tant en lecture verticale qu'horizontale.

11.2. Les extensions des bâtiments pourront prendre la forme d'un appentis, d'une aile ou d'un corps de bâtiment prolongeant la construction ; les pentes de couverture étant en accord avec le bâtiment support.

Les matériaux seront, soit identiques, soit en relation avec ceux du bâtiment qu'elles prolongent. Le bardage extérieur en bois est autorisé, il sera réalisé en planches de châtaigner verticales ou en planches de bois local peintes au Noir de Falun »

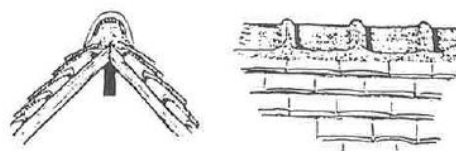
11.3. Le volume. Les couvertures seront à 2 versants et mur gouttereau sur rue. Les pentes sont comprises entre 45° et 60°, les angles de rues pourront être traités à croupe. Pour les volumes secondaires (annexes, extensions), une pente en appentis est envisageable, éventuellement plus faible (entre 30 et 45°), sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement. Exceptionnellement, une toiture terrasse pourra être autorisée si ce principe assure une meilleure intégration au paysage (par exemple : dissimulée derrière un mur de clôture).

Les matériaux - Le matériau de couverture traditionnel à employer sur tous les bâtiments est l'ardoise naturelle, de format 22 x 32 maximum, posée aux crochets en inox teinté ou aux clous. La pose sera réalisée sans pièces de zinc visible.

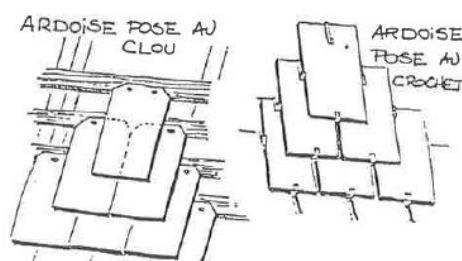
La réalisation ou la réfection de toiture en chaume est toutefois autorisée.

Les faitages seront réalisés en éléments de terre cuite rouge, non vieillie, sans emboîtement avec embarrures réalisées en mortier de chaux aérienne.

CRETES ET EMBARRURES DES FAITAGES DE TERRE CUITE SANS EMBOUTURE



ARDOISE POSE AU CLOU



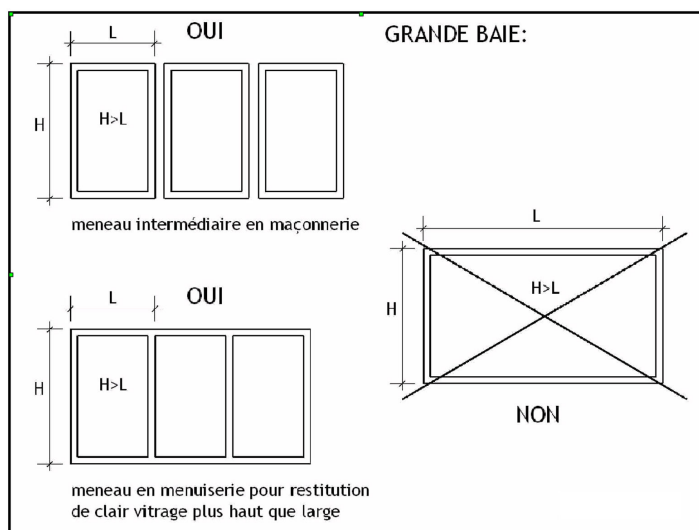
POSE DES ARDOISES

11.4. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion (cf. croquis ci-contre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vitrines des commerces.

Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal, zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres.



En zone UE, les menuiseries et les portes de garages seront constituées de matériaux peints avec des teintes soutenues. L'usage du PVC est interdit.

En zone UEL, les menuiseries et les portes de garages seront d'aspect bois avec des teintes soutenues. L'usage du PVC est interdit.

11.5. Les lucarnes - La création de lucarnes pourra être autorisée sous réserve de s'inscrire harmonieusement dans le volume de couverture et en relation avec les percements de la façade.

Les châssis à projection auront des dimensions maximums de 0,80 x 1,00 m, seront posés en hauteur et encastrés dans la couverture. Dans le cas où plusieurs châssis sont nécessaires sur un même pan de couverture, leur nombre sera proportionnel à la surface de couverture. Ils seront alignés, axés sur les baies ou les trumeaux de la façade, suffisamment espacés ou au contraire regroupés...

Les cheminées et ventilations - Les souches reprendront les proportions des anciennes, elles seront réalisées, soit en moellons, soit enduites au mortier de chaux aérienne. Les émergences de ventilations en combles seront traitées, soit par des tabatières sur la couverture, soit par une souche de cheminée décrite précédemment.

11.5. Les vantaux peuvent être pliants en deux ou trois parties. Sont interdits les volets roulants extérieurs. Toutes les menuiseries seront peintes. L'aspect bois naturel est proscrit.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales - Les descentes et gouttières seront réalisées, soit en zinc peint dans la tonalité de la façade, pré-patiné ou laissé apparent, soit en cuivre laissé naturel. La base pourra être réalisée en fonte. L'emploi de PVC est interdit.

Les compteurs et réseaux - Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, Télécom, câbles TV etc...) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés et fermés d'un volet plein en bois ou métal peint ou constitués d'un cadre recevant à l'intérieur les matériaux de façade.

11.6. Clôtures et portails

Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :

Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul, seront exclusivement constituées par :

- soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,60 m ;
- soit un mur en pierre de pays apparentes ou en maçonnerie enduite dont la hauteur n'excède pas 0,80 m surmonté, le cas échéant, d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,60 m ;
- soit un grillage à simple torsion, doublé d'une haie vive située devant le grillage, le tout n'excédant pas 1,60 m ;

Les clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction, ne pourront excéder 2,00 m de hauteur.

Les séparations mitoyennes, destinées à préserver l'intimité des terrasses notamment, sont autorisées sur un linéaire n'excédant pas 10 m total et final. Ces séparations pourront être réalisées soit en panneaux bois, soit en treillage en bois, soit murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale.

Au-delà de ces séparations, seules sont autorisés les clôtures en grillage, doublés ou non de haies vives variées, composées d'essences locales (à l'exclusion des thuyas, lauriers palme et tous conifères). Un sous-bassement béton d'une hauteur maximale de 15 cm est autorisé en pied de clôture.

La hauteur des portails (hors pilier) devra être en harmonie avec les clôtures, avec une hauteur maximale de 1.60 m. Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour trouver une harmonie avec des clôtures patrimoniales, en pierres ou en terre, d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

11.7. Les antennes et paraboles seront interdites en couverture et en façade. Les paraboles pourront être posées dans les cours et jardins et non visibles de l'espace public.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du CU, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Dans les constructions d'habitat collectif et dans les bureaux, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU.

Le calcul du nombre minimum de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1 - Pour les logements collectifs :

Une place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher de construction, avec au minimum une place de stationnement par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants

12.2 – Pour les logements individuels :

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété

12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (*y compris bâtiments publics*) :

Une place de stationnement par **tranche complète de 60 m² de surface de plancher de l'immeuble.**

12.4 - Pour les établissements artisanaux et industriels

Une place de stationnement par tranche complète de **80 m² de la surface de plancher** de la construction. Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.5 - Pour les établissements commerciaux

5.1. Commerce courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

5.2. Hôtels et restaurants, gîtes et chambres d'hôtes :

une place de stationnement pour 2 chambres

une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

12.6 - Pour les constructions destinées à d'autres usages (hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacles, culte, etc...) le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et sera appréciée par rapport aux chiffres ci-dessus.

12.7 - Stationnement des deux roues :

- **Logements collectifs ou résidences communautaires** : 1 emplacement par logement ou chambre créé.

- **bureaux** : 1 emplacement par tranche complète de **100 m²** de surface de plancher créée.

12.8 - Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

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

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les deux roues

La surface minimale d'un emplacement(*) s'établit à **1,5 m²** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

Adaptations mineures

Des adaptations mineures pourront être autorisées dans des cas dûment justifiés et notamment lorsque la population à loger est très peu motorisée ou que l'excellente qualité de l'accessibilité des transports en commun permet d'accepter un usage moins élevé de la voiture personnelle.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 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.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Espaces verts - Plantations :

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

- Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements

des piétons et des cycles. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces.

- **A la parcelle pour les logements individuels**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ils représenteront au moins **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

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

Article non réglementé.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

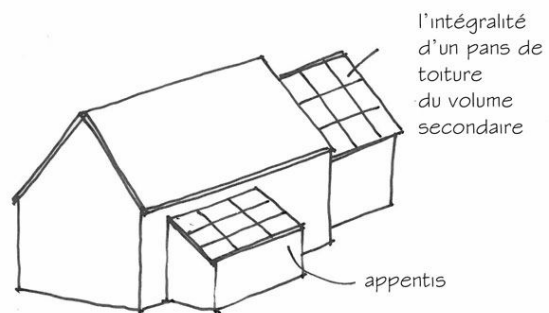
L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

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

En zone UE, les panneaux solaires sont autorisés sur les volumes en appentis ou sur l'intégralité d'un pan de toiture du volume secondaire.

En zone UEL, les panneaux solaires sont interdits.



Les éoliennes de toute taille sont interdites dans les deux zones.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

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

ZONE UL

La zone UL correspond à une zone urbaine spécifique qui accueille les installations ou équipements publics ou d'intérêt collectifs actuels ou en projet, et permet leur développement.

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

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : Rappels :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'**article 6 des dispositions générales** du présent règlement.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UL 2, et notamment toute construction à usage d'habitat.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises sous conditions

Dans la zone UL :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et intégrées au projet d'équipement ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.

Dans la zone ULps :

Sont autorisées les constructions et aménagements touristiques liés à la valorisation des espaces de bords de Rance, sans création de logements.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UL 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

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 publique.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie, et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à

l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

4.4. - Autres réseaux : Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et-notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Les constructions s'implanteront à l'**alignement des voies** ou en **retrait d'au moins 1 m**, à compter de cet alignement.

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

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle doit en être écartée d'au moins **1 m**.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.2 - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

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

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

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 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.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Espaces verts - Plantations :

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

13.4. - Espaces libres :

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

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

Article non réglementé.

ARTICLE UL 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

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

La pose de chassis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE UL 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

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

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LA ZONE 1 AU

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

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

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

La zone 1AUL concerne le secteur d'urbanisation future situé en covisibilité avec la Rance et par conséquent soumis à des enjeux paysagers importants. L'article 11 de ce secteur est un peu plus stricte que celui de la zone 1AU classique.

Pour les zones 1AU repérées graphiquement au titre de l'article L.151-15 du **Code de l'urbanisme**, chaque opération à vocation de logement devra respecter **la règle de mixité sociale** définie dans les **dispositions générales du règlement (article 7)**, et précisée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Pour les **zones 1AU destinées à accueillir des logements et située à proximité d'une offre de transport collectif**, conformément à l'article L 151-26 du code de l'urbanisme, le PLU fixe une **densité minimale de logements** pour les futures opérations. Ces densités minimales sont définies dans les **dispositions générales du règlement (article 7)**, et précisées dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU**.

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappels :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'**article 6 des dispositions générales** du présent règlement.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1AU 2 ;

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

2.1 - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter :

- **d'une part un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone** suivant le présent règlement et en compatibilité avec les **orientations d'aménagement et de programmation**. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

- **d'autre part les conditions suivantes**

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement (hors garage lié au logement) ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisées dans la zone;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements et services d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...)

2.2 - Sont admis en dehors d'une opération d'aménagement, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

- Les constructions installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 de la zone U correspondante s'appliquent ;

- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, lorsqu'il n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

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 publique.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Pour les lotissements, les permis d'aménager, les opérations groupées, le projet devra respecter les dispositions inscrites au « schéma directeur de gestion des eaux pluviales ».

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

4.4. Desserte par les réseaux de télécommunication :

Le nombre de fourreaux en zone urbaine dense doit être au minimum de deux avec des chambres telecoms distantes de 150 mètres maximum. Des traverses doivent être également prévus pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

4.5. - Autres réseaux : Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et-notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1. Implantation par rapport aux voies routières publiques ou privées :

6.1.1. Règle générale :

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait minimum de 1 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

6.1.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

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

7.1. Implantations nouvelles : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **1 m**.

7.2. Dispositions alternatives :

- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative .

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

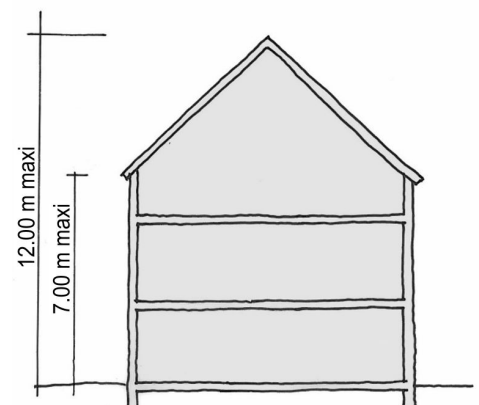
En zone 1AU, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR

10.1 - La hauteur est calculée à compter du niveau moyen du terrain naturel avant travaux, déterminée dans l'emprise de la construction à édifier.

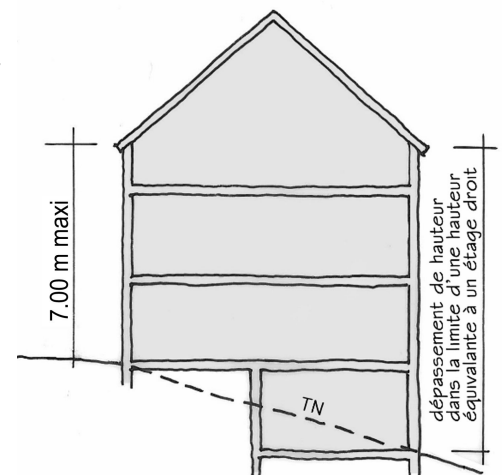
10.2. - Hauteur maximale : la construction ne doit pas excéder **7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage**.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable, ...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.



Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

10.3 - Cas particulier : Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.



10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature, les constructions feront référence à la typologie architecturale des constructions traditionnelles. L'implantation des constructions sera fonction du relief et de l'organisation spatiale du bourg. Dans tous les cas, on s'attachera à assurer une bonne insertion dans l'environnement général.

La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction. Elle devra rester simple, en harmonie, de proportion homogène avec celle des parcelles environnantes.

Dans le cas d'un regroupement de parcelles étroites, la volumétrie de l'opération d'ensemble doit laisser apparaître le découpage parcellaire primitif ou un découpage s'en inspirant tant en lecture verticale qu'horizontale.

11.2. Les extensions des bâtiments pourront prendre la forme d'un appentis, d'une aile ou d'un corps de bâtiment prolongeant la construction ; les pentes de couverture étant en accord avec le bâtiment support.

Les matériaux seront, soit identiques, soit en relation avec ceux du bâtiment qu'elles prolongent. Le bardage extérieur en bois est autorisé, il sera réalisé en planches de châtaigner verticales ou en planches de bois local peintes au Noir de Falun »

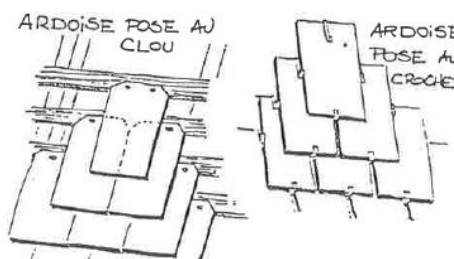
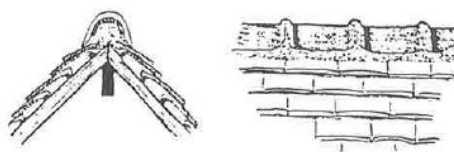
11.3. Le volume. Les couvertures seront à 2 versants et mur gouttereau sur rue. Les pentes sont comprises entre 45° et 60°, les angles de rues pourront être traités à croupe. Pour les volumes secondaires (annexes, extensions), une pente en appentis est envisageable, éventuellement plus faible (entre 30 et 45°), sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement. Exceptionnellement, une toiture terrasse pourra être autorisée si ce principe assure une meilleure intégration au paysage (par exemple : dissimulée derrière un mur de clôture).

Les matériaux - Le matériau de couverture traditionnel à employer sur tous les bâtiments est l'ardoise naturelle, de format 22 x 32 maximum, posée aux crochets en inox teinté ou aux clous. La pose sera réalisée sans pièces de zinc visible.

La réalisation ou la réfection de toiture en chaume est toutefois autorisée.

Les faitages seront réalisés en éléments de terre cuite rouge, non vieillie, sans emboîtement avec embarrures réalisées en mortier de chaux aérienne.

CRETES ET EMBARRURES DES PATAGES DE TERRE CUITE SANS EMBOITURE



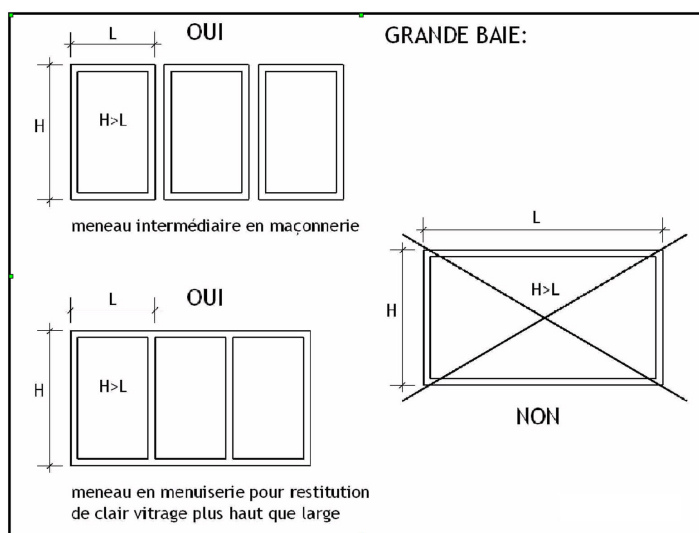
POSE DES ARDOISES

11.4. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion (cf. croquis ci-contre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vitrines des commerces.

Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal, zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres.



En zone 1AU, les menuiseries et les portes de garages seront constituées de matériaux peints avec des teintes soutenues. L'usage du PVC est interdit.

En zone 1AUL, les menuiseries et les portes de garages seront d'aspect bois avec des teintes soutenues. L'usage du PVC est interdit.

11.5. Les lucarnes - La création de lucarnes pourra être autorisée sous réserve de s'inscrire harmonieusement dans le volume de couverture et en relation avec les percements de la façade.

Les châssis à projection auront des dimensions maximums de 0,80 x 1,00 m, seront posés en hauteur et encastrés dans la couverture. Dans le cas où plusieurs châssis sont nécessaires sur un même pan de couverture, leur nombre sera proportionnel à la surface de couverture. Ils seront alignés, axés sur les baies ou les trumeaux de la façade, suffisamment espacés ou au contraire regroupés...

Les cheminées et ventilations - Les souches reprendront les proportions des anciennes, elles seront réalisées, soit en moellons, soit enduites au mortier de chaux aérienne. Les émergences de ventilations en combles seront traitées, soit par des tabatières sur la couverture, soit par une souche de cheminée décrite précédemment.

11.5. Les vantaux peuvent être pliants en deux ou trois parties. Sont interdits les volets roulants extérieurs. Toutes les menuiseries seront peintes. L'aspect bois naturel est proscrit.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales - Les descentes et gouttières seront réalisées, soit en zinc peint dans la tonalité de la façade, pré-patiné ou laissé apparent, soit en cuivre laissé naturel. La base pourra être réalisée en fonte. L'emploi de PVC est interdit.

Les compteurs et réseaux - Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, Télécom, câbles TV etc...) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés et fermés d'un volet plein en bois ou métal peint ou constitués d'un cadre recevant à l'intérieur les matériaux de façade.

11.6. Clôtures et portails

Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :

Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul, seront exclusivement constituées par :

- soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,60 m ;
- soit un mur en pierre de pays apparentes ou en maçonnerie enduite dont la hauteur n'excède pas 0,80 m surmonté, le cas échéant, d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,60 m ;
- soit un grillage à simple torsion, doublé d'une haie vive située devant le grillage, le tout n'excédant pas 1,60 m ;

Les clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction, ne pourront excéder 2,00 m de hauteur.

Les séparations mitoyennes, destinées à préserver l'intimité des terrasses notamment, sont autorisées sur un linéaire n'excédant pas 10 m total et final. Ces séparations pourront être réalisées soit en panneaux bois, soit en treillage en bois, soit murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale.

Au-delà de ces séparations, seules sont autorisés les clôtures en grillage, doublés ou non de haies vives variées, composées d'essences locales (à l'exclusion des thuyas, lauriers palme et tous conifères). Un sous-bassement béton d'une hauteur maximale de 15 cm est autorisé en pied de clôture.

La hauteur des portails (hors pilier) devra être en harmonie avec les clôtures, avec une hauteur maximale de 1.60 m. Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour trouver une harmonie avec des clôtures patrimoniales, en pierres ou en terre, d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

11.7. Les antennes et paraboles seront interdites en couverture et en façade. Les paraboles pourront être posées dans les cours et jardins et non visibles de l'espace public.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du CU, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Dans les constructions d'habitat collectif et dans les bureaux, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU.

Le calcul du nombre minimum de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1 - Pour les logements collectifs :

Une place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher de construction, avec au minimum une place de stationnement par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants

12.2 – Pour les logements individuels :

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété

12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (*y compris bâtiments publics*) :

Une place de stationnement par **tranche complète de 60 m² de surface de plancher de l'immeuble.**

12.4 - Pour les établissements artisanaux et industriels

Une place de stationnement par tranche complète de **80 m² de la surface de plancher** de la construction. Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.5 - Pour les établissements commerciaux

5.1. Commerce courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

5.2. Hôtels et restaurants, gîtes et chambres d'hôtes :

une place de stationnement pour 2 chambres

une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

12.6 - Pour les constructions destinées à d'autres usages (hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacles, culte, etc...) le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et sera appréciée par rapport aux chiffres ci-dessus.

12.7 - Stationnement des deux roues :

- **Logements collectifs ou résidences communautaires** : 1 emplacement par logement ou chambre créé.

- **bureaux** : 1 emplacement par tranche complète de **100 m²** de surface de plancher créée.

12.8 - Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

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

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les deux roues

La surface minimale d'un emplacement(*) s'établit à **1,5 m²** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.

- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

Adaptations mineures

Des adaptations mineures pourront être autorisées dans des cas dûment justifiés et notamment lorsque la population à loger est très peu motorisée ou que l'excellente qualité de l'accessibilité des transports en commun permet d'accepter un usage moins élevé de la voiture personnelle.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 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.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Espaces verts - Plantations :

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

13.3 - Espaces libres :

- **Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces.

- **A la parcelle pour les logements individuels**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ils représenteront au moins **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALE, RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

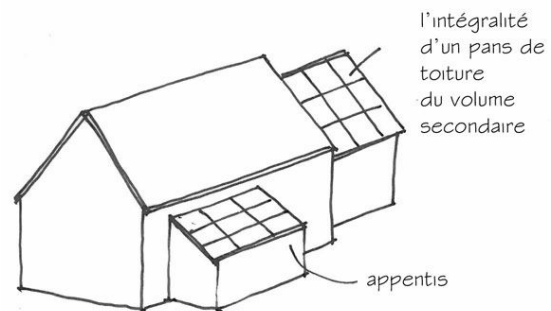
L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

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

En zone 1AU, les panneaux solaires sont autorisés sur les volumes en appentis ou sur l'intégralité d'un pan de toiture du volume secondaire.

En zone 1AUL, les panneaux solaires sont interdits.



Les éoliennes de toute taille sont interdites dans les deux zones.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbanisées

Les réseaux de télécommunications sont mis la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du code de l'Urbanisme)

En fonction de la destination des zones (activités, commerce, etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux telecoms, de chambres telecoms et de traverses suffisant devra être prévu.
- Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées.

Dans les ensembles pavillonnaires, lotissement, zone artisanale et zone d'activités, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

Cartographie de la couverture numérique

L'ensemble des ouvrages de génie civil qui constituent l'infrastructure de réseau de communications électroniques de chaque zone devra être fournis au format numérique.

Cette cartographie devra être mis à jour avec les plans des réseaux telecoms, qui conformément au décret de décembre 2005 et l'arrêté de mars 2007 sur le dossier technique à remettre dans le cadre d'une permission de voirie se devra se recenser :

- "Les charges ou les cotes altimétriques de l'installation de communications électroniques dont la marge d'approximation ne doit pas être supérieure à 20 centimètres."
- "Les données techniques nécessaires à l'appréciation de la possibilité d'un éventuel partage des installations existantes"
- "Les schémas détaillés d'implantation sur les ouvrages d'art et les carrefours".

Les capacités des fourreaux (taux d'occupation) devront également figurés afin de permettre l'utilisation éventuelle de surcapacités.

LA ZONE 2 AU

Les zones 2 AU sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

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

Pour les zones 2AU repérées graphiquement au titre de l'**article L.151-15 du Code de l'urbanisme**, chaque opération à vocation de logement devra respecter **la règle de mixité sociale** définie dans les **dispositions générales du règlement (article 7)**, et précisée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Pour les **zones 2AU destinées à accueillir des logements et située à proximité d'une offre de transport collectif**, conformément à l'article L 151-26 du code de l'urbanisme, le PLU fixe une **densité minimale de logements** pour les futures opérations. Ces densités minimales sont définies dans les **dispositions générales du règlement (article 7)**, et précisées dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU**.

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

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

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

Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

ARTICLES 2 AU 3 À 2 AU 16

Ces articles ne sont pas réglementés, à l'exception des articles 2 AU 6 et 2 AU 7.

ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

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

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LA ZONE A

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend par conséquent les espaces de la commune qui portent cette fonction intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (*valeur agronomique et économique*)

Sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination de certains bâtiments, l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La sous zone As correspond aux espaces agricoles concernés par le risque de submersion marine (cf article 11 des dispositions générales).

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : Rappels :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'**article 6 des dispositions générales** du présent règlement.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

En zone A et As sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2, et notamment toute construction nouvelle à usage d'habitat sans lien avec l'activité agricole.

En zone As, dans les secteurs submersibles situés sous la côte de référence de **7,90 m NGF IGN 69**, l'article 11 des dispositions générales du présent règlement encadre les nouvelles constructions en interdisant notamment la création de nouveaux logements ainsi que la réalisation de sous-sols enterrés.

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

Dans la zone A:

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de prendre en compte les paysages, de ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les dispositions des articles L121-8, L121-10 et L 121-11 du CU encadrant

les possibilité d'extension de l'urbanisation, et de respecter l'article 111-3 du code rural :

2.1 - Les constructions, installations, changements de destination et extensions de bâtiments suivants, sous conditions d'être nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif :

2.1.1. Les constructions et installations nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole ou qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (*art. L. 311-1 du code rural*) telles que les activités d'accueil touristique et de diversification (*les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ...*) sous réserve de s'implanter en continuité de l'agglomération ou bien en continuité des constructions existantes du siège d'exploitation (respect de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme).

En application de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont **incompatibles avec le voisinage des zones habitées** peuvent être autorisées en discontinuité de l'agglomération, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle. Dans ce cadre, des extensions limitées sont admises à condition de préserver le caractère architectural originel.

2.1.2. Les logements de fonctions et les dépendances, dans la limite d'un seul logement par exploitation et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole (préalablement implantée et en fonctionnement) et de son importance. Ces constructions s'implanteront en continuité des agglomérations et villages existants (article L 121-8 du code de l'urbanisme), ou bien en continuité du siège d'exploitation concerné.

2.1.3. L'extension des logements de fonction existants est autorisée, selon les règles suivantes :

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : 40 % d'emprise au sol ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : 30 % d'emprise au sol ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.

2.1.4. Sous réserve d'être lié et nécessaire à l'activité d'exploitation agricole, le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, antérieures au 20^{ème} siècle, représentatives du patrimoine bâti ancien, à condition de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe (*dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 1,80 m*). Le changement de destination se réalise dans les volumes existants, sans extension et après accord de la CDPENAF.

2.1.5. Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications,...) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère

2.1.6. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement d'intérêt collectif, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

2.1.7. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;

2.1.8. Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

2.2 – Les évolutions suivantes des constructions non liées aux activités agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif :

2.2.1. Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- qu'il s'agisse d'un bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial présentant majoritairement les caractéristiques d'une construction en maçonnerie traditionnelle (pierre, en terre ou en briques pleines), ce qui est a priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal.
- que la construction concernée ne soit pas une ruine c'est-à-dire que l'essentiel des murs porteurs existe (*dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 1,80 mètres*)
- qu'il **ne compromette pas l'activité agricole** et plus précisément qu'il n'ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé sur place ou à moins de 100 mètres du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural originel et de se réaliser dans le volume initial de la construction, sans extension ;
- **que la surface de plancher existante soit supérieure ou égale à 70 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau) ;**
- que ce changement de destination soit soumis à **l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).**

2.2.2. L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, selon les règles suivantes :

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : 40 % d'emprise au sol ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : 30 % d'emprise au sol ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.

2.2.3 - La construction d'annexes aux habitations existantes, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **50 m²**.
- qu'elles s'implantent en continuité des habitations existantes ou à moins de 10 m du bâti existant.

Dans la zone As:

Dans les secteurs submersibles situés sous la cote de référence de **7,90 m NGF IGN 69**, les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le respect des prescriptions fixées par l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie,

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations agricoles pouvant disposer d'une alimentation en eau potable (forage, puits, ...) selon les règles prévues au Règlement Sanitaire Départemental.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute habitation permanente ou temporaire ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux

pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en **retrait de 5 m au moins** de l'alignement des voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieur à **3 m**.

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des bâtiments existants dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à la limite séparative.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Article non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- **Les extensions des constructions existantes** sont admises dans les limites suivantes :
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **40 %** d'emprise au sol ;
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol ;
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.
- **La construction d'annexes** en continuité des habitations existantes ou implantées à moins de 10 m du bâti existant, est admise, sous réserve que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **50 m²**.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Bâtiments d'habitation :

La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de **9 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

10.2 - Bâtiments d'exploitation :

Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Prescriptions générales :

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

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture des bâtiments anciens existants sur le territoire rural de la commune.

11.2 - Bâtiments en zone A et As :

Bâtiments d'habitations :

- Volumétrie : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions anciennes de qualité du territoire rural.

- Ouvertures et ouvrages en saillie : Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci .

- Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.
- Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

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

- Toitures : le matériau utilisé aura l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

La pose de chassis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

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

Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton soutenu terre ou ocre en harmonie avec les constructions anciennes présentes sur le territoire rural, à l'exclusion de toute couleur vive.

Bâtiments techniques agricoles : Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

Les bâtiments devront s'adapter et suivre la pente naturelle du terrain d'assise. La création de plate-forme ou terrasse modifiant la topographie étant de ce fait interdite.

Seuls des nivellements intérieurs aux bâtiments sont autorisés.

La forme des bâtiments devra être franchement rectangulaire.

La construction principale devra présenter des pignons étroits et être couverte d'une toiture à deux pentes (25 à 35°) symétriques.

Des surlargeurs seront possibles par adjonction d'extensions latérales en appentis, permettant de conserver l'aspect étroit du pignon du bâtiment principal.

Les couvertures auront la teinte de l'ardoise naturelle.

La pose de plaques translucides ponctuelles permettra l'éclairage naturel.

Le bardage extérieur sera réalisé en planches de châtaigner verticales ou en planches de bois local peintes au Noir de Falun.

Un projet d'accompagnement végétal et paysager devra compléter les constructions de manière à optimiser leur insertion dans environnement.

11.3.- Pour l'ensemble des projets de la zone :

11.3.1 - Clôtures : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

11.3.2 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

11.3.3 - Réhabilitation : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

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

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

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise : - Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

- 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.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Espaces verts - Plantations :

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

La création ou l'extension de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être accompagnées par des écrans de verdure, composés d'essences variés à l'exclusion des conifères.

Les aires de stationnement en surface et les stockages extérieurs seront entourés d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

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

La pose de chassis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LES ZONES N

Les zones N sont des zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.

La zone N comprend :

- **une zone Na**, espace naturel situé à proximité des sites touristiques, permettant les aménagements d'accueil et de gestion du public (aire de stationnement, installations ou mobiliers publics).
- **une zone Ncc**, qui correspond au camping où l'implantation de HLL (Habitation Légère de Loisirs) et RML (Résidences Mobiles de Loisirs) est autorisée.
- **une zone Ncn**, qui correspond aux aires naturelles de camping ;
- **une zone NPs**, qui correspond à l'espace naturel situé sur le DPM, réservé aux activités de plaisance.

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

De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, parcours sportifs, etc.*).

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : Rappels :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'**article 6 des dispositions générales** du présent règlement.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2, et notamment toute construction à usage d'habitat.

En zone Ncn sont notamment interdites les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L) et les mobil-homes ainsi que les constructions et utilisations du sol de toute nature sauf celles visées à l'article Ncn.2.

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

Sont admis dans tous les secteurs, sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière :

- Les **chemins piétonniers**, ni cimentés, ni bitumés et le **mobilier** destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- La **restauration** de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...
- Les **constructions**, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent. Ces constructions restent soumis au respect de la loi littoral.
- **Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.
- **Les exhaussements et affouillements** indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ; ou répondant à des nécessités techniques impératives.

Sont admis en zone Na :

- Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation des sites avoisinants.
- Les installations, aménagements, équipements et objets mobiliers légers, en lien avec les activités :
 - touristiques, à savoir l'accueil ou information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public du site.
 - de loisirs ou sportives.
- En dehors des espaces urbanisés, sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Sont admis en zone Ncc :

- L'aménagement et la remise en état des constructions existantes.
 - Les aires naturelles de camping, de jeux et de sports, les équipements de loisirs et de détente et constructions et installations directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, vestiaires, aire de stationnement...).
 - Les Résidences Mobiles de Loisirs (mobile-home ou mobil home) et Habitations Légères de Loisirs sous réserves des dispositions de la législation.
- Ces installations peuvent être posées sur des cales non fixées au sol et être stabilisées par des piquets, ou moyens similaires, pouvant être retirés rapidement, ou par des vérins. Un seul mobil home ou HLL étant autorisé par emplacement.
- Les terrasses et les auvents démontables, dont la surface ne peut excéder celle du mobil home et qui n'entravent pas la faculté à se mouvoir rapidement sont autorisés.
 - Une annexe ou un abri de jardin démontable.

Sont admis en zone Ncn :

L'installation de tentes et de caravanes, ainsi que les installations, aménagements et équipements liés et nécessaires au fonctionnement du camping.

Sont admis en zone NPs :

Les installations, ouvrages et équipements liés et nécessaires au fonctionnement d'une aire de mouillages et aux activités nautiques de plaisance, notamment :

- les dépôts et stockages de matériels et de carburant liés aux activités autorisées dans la zone, sous réserve d'une parfaite intégration aux sites et à l'environnement ;
- les aires de stationnement, de stockage et d'entretien des bateaux.
- les aires de carénage.

La zone NPs est concernée par le risque de submersion marine, elle est donc soumise aux règles définies à l'article 11 des dispositions générales.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à la destination des ouvrages projetés.

3.2. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la sécurité publique.

3.3. Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée, ainsi que les chemins communaux, doivent être préservés.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

En zone Ncc, les raccordements des résidences mobiles de loisirs aux réseaux d'alimentation en eau, d'évacuation des eaux, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision et autres réseaux similaires doivent s'effectuer conformément aux règlements, normes ou règles de l'art en vigueur, ils ne doivent pas perdre leur caractère de mobilité à la résidence mobile de loisirs s'ils sont facilement démontables.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront à **l'alignement des voies** ou en **retrait minimum d'1 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

En zone Ncc, les installations se feront avec un retrait minimum de 2 m de la voie de desserte, de façon à assurer un bon traitement paysager des abords.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

En zone Ncc, les installations se feront avec un retrait minimum de 2 m des limites séparatives, de façon à assurer un bon traitement paysager des abords.

ARTICLE NP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En zone Ncc, l'emprise au sol des installations (auvents et terrasses amovibles, annexe ou abri de jardin inclus) ne peut dépasser 50% de l'emplacement.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En zone NPs, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4.50 m

En zone Ncc, les installations autorisées seront limitées à un seul niveau, soit une hauteur maximale de 4 m. La hauteur de l'annexe ou de l'abri de jardin sera limitée à 2,5 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

En zone NPs :

- Tout ouvrage ou bâtiment projetés liés aux activités nautiques devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit..
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

En zone Ncc :

- les toitures des installations seront à deux pans en ardoise ou matériaux similaire.
- les parties verticales des installations doivent présenter un aspect de bardage vertical en bois naturel de couleur mate et soutenue.
- les éléments des auvents et des ferrasses seront en bois naturel de couleur sombre et mate s'harmonisant avec l'environnement proche. Hormis pour des raisons de sécurité, les terrasses seront dépourvues de garde-corps.

- l'annexe ou l'abri de jardin sera traité avec le même aspect que l'installation principale. De forme rectangulaire, sa dimension est limitée à 9 m².
- les emplacements ne pourront être clôturés. Seules des haies végétales pluri spécifiques seront autorisées en limites séparatives et fonds des emplacements.
- les Habitations Légères de Loisir (HLL) devront prendre Sa forme et l'apparence des hangars à bateaux suliçais (bardage châtaigner vertical, teinte foncée type Noir de Falun, couverture deux pans ardoise ou similaire).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

En zone Ncc et Ncn :

Le stationnement des véhicules, correspondant à un emplacement, sera préférablement regroupé sur une aire paysagère à l'entrée du terrain de camping.

Les aires de stationnement, qui doivent rester perméables, seront plantées d'un arbre de haute tige par 50 m².

Une aire naturelle de stationnement pour un véhicule (2,50 x 5,00 m minimum) doit être prévue sur chaque emplacement.

En aucun cas, le stationnement des véhicules ne pourra se faire, même en partie, sur les voies de desserte.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 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.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Espaces verts - Plantations :

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé

LES ZONES NL

La zone NL est une zone de protection stricte correspondant aux espaces remarquables. Elle correspond à des espaces terrestres et marins, sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

La préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 et aux dispositions du décret n° 89.694 du 20 septembre 1989 (article R 121-5 du Code de l'Urbanisme).

La zone NLt correspond à la partie terrestre des espaces naturels remarquables.

La zone NLm correspond aux espaces naturels localisés sur le domaine public maritime qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui le composent.

La zone NLp correspond à l'espace réservé aux activités de plaisance situé sur le domaine public maritime. Sa délimitation s'appuie sur la limite administrative du port de plaisance défini par un arrêté préfectoral du 14 mai 1985.

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

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : Rappels :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL 2, dans tous les secteurs.

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

1. En zones NLt et NLm :

En application de l'article L.121-24 et R 121-5 du Code de l'Urbanisme peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

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 L341-2 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.

En application du troisième alinéa de l'article L. 121-25, peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables, conformément aux dispositions de cet article.

Dans les espaces situés à l'intérieur de la bande des 100 mètres identifiée sur le document graphique, les seules constructions ou installations autorisées sont celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (articles L.121-16 et L 121-17 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs concernées par le risque de submersion tel que défini par le Porté à Connaissance du Préfet en date de Novembre 2015 (cf rapport de présentation), les constructions autorisées au titre du présent règlement et accueillant du public ou comportant des logements sont autorisées sous condition de la réalisation d'un niveau de refuge établi à une côte supérieure à 7.90 m IGN 69.

2. En zones NLm et NLp :

Sont autorisées l'entretien et la remise en état des ouvrages de protection contre la mer (cales, digues, moles).

3. En zone NLp exclusivement :

Sont autorisés :

- l'aménagement, l'organisation et la gestion de zones de mouillages et d'équipement léger lorsque les travaux et équipement réalisés ne sont pas de nature à entraîner l'affectation irréversible du site.
- la pose de corps morts pour le mouillage des bateaux, dans le secteur autorisé par le règlement du port, sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérêt biologique des fonds, au milieu marin, ou à l'intérêt paysager du secteur.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée doivent être préservés.

ARTICLE NL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE NL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1m.

ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007) : *“Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.”*

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 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.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Espaces verts - Plantations :

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL , PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE NL 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE NL 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE NL 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

ANNEXES

LES ESPACES BOISES CLASSES

Articles L.113-1 et suivants et R.130-1 à R.421-23 et suivants du Code de l'urbanisme)

I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

LES PLU 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.
- ... des **ARBRES ISOLÉS, DES HAIES ET RÉSEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS**.

CRITÈRES POUR LE CLASSEMENT :

- **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ À LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.**
 - ♦ La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
 - ♦ De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.
- **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ NON PLUS À L'EXISTENCE PRÉALABLE D'UN BOISEMENT.**
 - ♦ des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
 - ♦ des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
 - ♦ des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :

- **TOUT MOTIF D'URBANISME :**
 - ♦ Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;
 - ♦ Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;
 - ♦ Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
 - ♦ Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;
 - ♦ Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

❶ DE SOUMETTRE À AUTORISATION PRÉALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES ;

❷ D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE À COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CRÉATION DES BOISEMENTS ;

❸ D'ENTRAÎNER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT ;

NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DÉFRICHEMENT :

La **coupe** est une **opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier**. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation**.

En revanche, le **défrichement met fin à la destination forestière d'un sol**.

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

❶ PRINCIPE D'AUTORISATION PRÉALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **autorisation préalable** dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L. 130-1, al. 5 partiel) (C. urb., art. R. 130-1, al. 1^{er}).

↳ L'autorisation n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;
- 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 ;
- 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.

❷ INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :

PRINCIPE : 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 (C. urb., art. L. 113-21).

▪ **Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :**

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;*
- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en **compromettre la conservation, la protection ou la création**. (*Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.*)

▪ **En revanche, sont considérées comme compatibles :**

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

3 INTERDICTION DES DÉFRICHEMENTS :

DÉFINITION DU DÉFRICHEMENT :

Le défrichement est défini comme « **une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les **opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique (C. for., art. L. 311-1 *partiel*)

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement, ... ou **indirect** : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

- **Rejet de plein droit** : Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Ce rejet est constaté par arrêté du préfet. (C. urb., art. L. 130-1, al. 3) (C. urb., art. R. 130-7, al. 1er).
- **Coupe d'arbres assimilée à un défrichement** : *Ex : Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).*
- **Dérogations pour l'exploitation de certains produits minéraux importants :**

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 POS 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 (*C. urb., art.L. 130-1, al. 4*).

Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

a) elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, 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) elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

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 abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée. (*C. urb., art. R. 130-7, al. 2 et 3*).

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Article R151-34, alinéa 4°

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en annexe du PLU et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

- **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions suivantes :**
 - Toute construction y est interdite,
 - Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du code de l'urbanisme.
 - Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - . conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - . mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du CU)

EMPLACEMENTS RESERVES ET DROIT DE DELAISSEMENT

Art. L. 230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a

fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Art. L. 230-4

Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Art. L. 230-6

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

LISTES DES PLANTES INVASIVES INTERDITES

(Source : « Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », Conservatoire botanique national de Brest, juillet 2011)

Présentation de la liste des plantes invasives de Bretagne

La liste des plantes invasives de Bretagne comprend, en 2011, **102 taxons exogènes**⁷.

Ces 102 taxons, listés dans les pages 16 à 18, se répartissent en :

- ✓ **20 plantes invasives avérées, portant atteinte à la biodiversité**, dont :
 - 17 « installées », c'est-à-dire présentes sur l'ensemble du territoire considéré en de très nombreuses localités (voir liste des taxons ci-après) ;
 - 3 « émergentes » au caractère envahissant bien identifié, dont on découvre régulièrement de nouvelles stations mais encore en nombre relativement limité ; ces plantes sont l'ail triquètre (*Allium triquetrum*), l'impatiante de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*) et le paspale à deux épis (*Paspalum distichum*).
- ✓ **22 plantes invasives potentielles**, dont :
 - 1 causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (l'ambrosie, *Ambrosia artemisiifolia*) ;
 - 1 plante absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (Loire-Atlantique), une cuscute, *Cuscuta australis* ;
 - 3 espèces actuellement, en Bretagne, uniquement en milieu fortement anthropisé, mais étant connues pour être fortement invasives en milieu naturel dans d'autres régions (l'ailante –*Ailanthus altissima*–, le buddleia –*Buddleja davidii*–, le robinier –*Robinia pseudacacia*–) ;
 - 4 sont déjà signalées en milieu naturel mais encore peu stabilisées (espèces accidentelles) et ont tendance à y montrer un caractère envahissant (deux cotoneasters, l'hydrocotyle fausse renoncule et la lindernie fausse-gratiolle, *Lindernia dubia*) ;
 - 13 sont en voie de naturalisation ou naturalisées en milieux naturels et ont tendance à montrer un caractère invasif (voir liste).
- ✓ **60 plantes à surveiller**, dont :
 - 1 causant des problèmes à la santé humaine, n'ayant pas tendance à montrer un caractère envahissant mais qui pourrait le faire à l'avenir, compte tenu de son comportement dans d'autres régions (la berce du Caucase, *Heracleum mantegazzianum*) ;
 - 41 plantes n'étant pas considérées comme invasives avérées dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche : ces plantes sont présentes pour la plupart, sous forme de taches plus ou moins étendues, dans des milieux fortement perturbés (bords de route, terrains cultivés, remblais,...) mais certaines ont été notées en milieux naturels (sables dunaires perturbés, berges inondables notamment) (voir liste) ;
 - 14 plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (voir liste) ;

⁷ Le CBN de Brest avait proposé d'intégrer à la liste des invasives de Bretagne, en tant qu'invasive avérée installée, *Spartina x townsendii* H.Groves & J.Groves var. *anglica* (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet, compte tenu de son caractère extrêmement envahissant dans les milieux naturels bretons (Morbihan en particulier) et de la concurrence que ce taxon exerce sur *Spartina maritima*. Le CSRPN (séance du 7 juin 2011), considérant que cette spartine n'était pas un taxon exogène au sens strict (puisqu'il s'est formé à partir d'un croisement entre un taxon indigène et un taxon non indigène) a proposé de le retirer de la liste.

- 2 plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (*Bromus willdenowii*, *Conyza floribunda*)
- 2 plantes autrefois signalées comme invasives mais dont on considère aujourd'hui qu'elles sont intégrées à la flore locale sans dommage aux communautés indigènes (l'élodée du Canada -*Elodea canadensis*- et le jonc fin, *Juncus tenuis*).

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :

Egeria densa Planch.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Baccharis halimifolia L.
Bidens frondosa L.
Carpobrotus acinaciformis / *edulis*
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.
Prunus laurocerasus L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / *x bohemica*
Rhododendron ponticum L.
Senecio cineraria DC⁸.
Spartina alterniflora Loisel.

Espèces émergentes (IAle) :

Allium triquetrum L.
Impatiens glandulifera Royle
Paspalum distichum L.

Espèces invasives potentielles :

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :

Cuscuta australis R. Br.

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle
Buddleja davidii Franch.
Robinia pseudoacacia L.

⁸ Des éléments de clarification sur l'impact causé par ce taxon sur la biodiversité sont à rechercher (remarque du CSRPN)

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Ambrosia artemisiifolia L.

Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :

Cotoneaster horizontalis Decne.

Cotoneaster simonsii Baker

Hydrocotyle ranunculoides L.f.

Lindernia dubia (L.) Pennell

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

Anthemis maritima L.

Azolla filiculoides Lam.

Claytonia perfoliata Donn ex Willd.

Cotula coronopifolia L.

Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John

Impatiens balfouri Hook.f.

Impatiens parviflora DC.

Laurus nobilis L.

Lemna minuta Kunth

Lemna turionifera Landolt

Petasites fragrans (Vill.) C.Presl

Petasites hybridus (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*

Senecio inaequidens DC.

Espèces à surveiller :

Plante exogène causant des problèmes à la santé humaine, connue comme invasive sous des climats proches, mais n'ayant pas encore montré dans la région de caractère invasif (AS1) :

Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (AS2) :

Bromus willdenowii Kunth

Conyza floribunda Kunth

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :

Acer negundo L.

Amaranthus albus L.

Amaranthus deflexus L.

Amaranthus hybridus L.

Amaranthus retroflexus L.

Artemisia verlotiorum Lamotte

Aster lanceolatus Willd.

Aster novi-belgii L.

Aster squamatus (Spreng.) Hieron.

Aster x salignus Willd.

Berteroia incana (L.) DC.

Bidens connata Muhl. ex Willd.

Chenopodium ambrosioides L.

Conyza bonariensis (L.) Cronquist

Coronopus didymus (L.) Sm.
Crepis sancta (L.) Bornm.
Cyperus eragrostis Lam.
Cyperus esculentus L.
Datura stramonium L. subsp. *stramonium*
Eichhornia crassipes (Mart.) Solms
Elaeagnus angustifolia L.
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees
Erigeron annuus (L.) Desf.
Galega officinalis L.
Lycium barbarum L.
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.
Matricaria discoidea DC.
Ornithoglossum canthus sinensis Andersson
Oenothera biennis L.
Oenothera erythrosepala Borbás
Paspalum dilatatum Poir.
Phytolacca americana L.
Pistia stratiotes L.
Rhus typhina L.
Rosa rugosa Thunb.
Solidago canadensis L.
Solidago gigantea Aiton
Sorghum halepense (L.) Pers.
Sporobolus indicus (L.) R.Br.
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake
Tetragonia tetragonoides (Pall.) Kuntze

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6):

Berberis darwinii Hook.
Conyza canadensis (L.) Cronquist
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker
Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.
Epilobium adenocaulon Hausskn.
Galinsoga parviflora Cav.
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav.
Lathyrus latifolius L.
Leycesteria formosa Wall.
Lonicera japonica Thunb. ex Murray
Panicum dichotomiflorum Michx.
Parthenocissus quinquefolia (L.) Planch.
Setaria faberi F.Herm.
Symphytum bulbosum K.F.Schimp.

Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :

Elodea canadensis Michx.
Juncus tenuis Willd.