



Département des Côtes d'Armor
Commune de Trédaniel

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement littéral

<i>Révision du P.L.U. prescrite le:</i>	<i>18 Décembre 2008</i>
<i>Débat sur le P.A.D.D. organisé au sein du Conseil Municipal du:</i>	<i>3 février 2011</i>
<i>P.L.U. arrêté le:</i>	<i>27 octobre 2011</i>
<i>P.L.U. approuvé le:</i>	<i>25 octobre 2012</i>



SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</u>	<u>4</u>
<u>TITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES.....</u>	<u>10</u>
<u>Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone UA.....</u>	<u>11</u>
<u>Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone UC.....</u>	<u>19</u>
<u>Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone UE.....</u>	<u>27</u>
<u>Chapitre 4 - Règlement applicable à la zone UY.....</u>	<u>34</u>
<u>TITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER.....</u>	<u>40</u>
<u>Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone 2AU.....</u>	<u>41</u>
<u>Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone 1AU.....</u>	<u>45</u>
<u>TITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES.....</u>	<u>54</u>
<u>Règlement applicable à la zone A.....</u>	<u>55</u>
<u>TITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES.....</u>	<u>64</u>
<u>Règlement applicable à la zone N.....</u>	<u>65</u>
<u>TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES PAR LE</u> <u>PLAN COMME ESPACES BOISES À CONSERVER.....</u>	<u>75</u>
<u>TITRE VII : EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES, AUX</u> <u>INSTALLATIONS D’INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....</u>	<u>84</u>

Les chapitres des titres II et III comportent, chacun en ce qui le concerne, les sections et articles suivants :

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

Article 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à conditions

SECTION II - CONDITIONS ET L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte en eau, en assainissement et réseaux divers

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement des véhicules

Article 13 - Espaces libres et plantations

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il concerne toutes occupations et utilisations du sol qu'elle soit soumises ou non à autorisation.

ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

- 1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions visées aux articles R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21.
- 2) Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, « le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

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

- 3) Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé prévalent sur celles du Plan Local d'Urbanisme pendant une durée de dix ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

Néanmoins, comme le stipule l'article L 442-11, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »

- 4) S'appliquent en outre au présent règlement :
 - les articles L 111-10 et L 123-6 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent

règlement, sont délimitées au plan par un trait brun et un aplat spécifique et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

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

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VI et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les espaces boisés classés sont définis avec un recul de 2m par rapport à la limite du domaine public départemental.
- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des opérations, annexée au P.L.U.
- **Les cheminements à préserver ou à créer** sont représentés par un pointillé. Toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver.
- **Les éléments paysagers à protéger en vertu de l'article L.123-1-5 alinéa 7** du Code de l'Urbanisme. Les éléments paysagers à préserver sont des haies ou des boisements dont l'implantation doit être conservée pour des motifs écologiques, cynégétiques, économiques, et esthétiques. Les travaux de destruction totale ou partielle seront soumis à déclaration préalable.
- **Les zones humides** inventoriées (uniquement dans les secteurs constructibles). Elles font l'objet d'une trame particulière et d'un classement en zone naturelle.
- **Les sites archéologiques** inventoriés par la DRAC (direction régionale des affaires culturelles).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des dérogations prévues à l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles, pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles et, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Sous réserve :

- Qu'elle ne soit pas de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- Qu'elle soit compatible avec l'exploitation agricole et les équipements et réseaux existants ;
- Qu'elle ne soit pas soumise à des risques (technologiques, naturels, etc.).

La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits à l'issue d'un sinistre, dans la limite des volumes initiaux, ainsi que la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, peuvent être autorisées.

2. Dans le cas où elles sont admises, les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent leur être assimilées par la nature et le mode de leur occupation, susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres (bande définie aux documents graphiques) devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003. Ces prescriptions s'appliquent pour la RD 768, voie de catégorie 4 (soit une largeur affectée par le bruit de 30 m de part et d'autre de l'infrastructure).

3. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc.) sont autorisées dans toutes les zones. Par rapport au règlement de ces zones, des dispositions particulières pourront être admises en terme de hauteur, d'implantation par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue, de la place ou de la zone artisanale n'est pas compromise.

4. Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés dans chacune des différentes zones sont interdits.

ARTICLE 6 : RAPPELS

1. Les constructions nouvelles, travaux, et changements de destination définies aux articles R.421-9 à R.421-12 et R.421-17 du Code de l'Urbanisme, et les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

2. La modification ou l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire par décision du Conseil Municipal du 25.10.2012.

3. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable (articles R.421-14 et R 421-17 du Code de l'Urbanisme).
4. Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur. Le défrichement est soumis au Code Forestier dès qu'il concerne un espace boisé inclus dans une unité de plus de 2,5 ha. L'accord de la commune ne suffit pas.
7. Un droit de préemption urbain a été institué sur les zones U et AU par décision du Conseil Municipal du 25.10.2012. (article R.211-1 du Code de l'Urbanisme).
8. Un permis de démolir est instauré par décision du Conseil Municipal 25.10.2012 sur les zones UA, A et les secteurs Nh.
9. Les zones humides, inventoriées pour les parties constructibles de la commune ou non inventoriées au plan de zonage sur le reste du territoire communal, doivent être préservées. Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.
10. Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
11. Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :
L'architecture est une expression de la culture ; La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine **sont d'intérêt public**.
Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la

richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis.

12. Les décrets 2010-1255 et 2010-1254 relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département des Côtes d'Armor en **zone à sismicité 2 (faible)**. Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1^{er} mai 2011. Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » (l'article R 563.-5 du code de l'Environnement).

TITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone Ua correspond au quartier ancien de l'Etang Martin où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

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

article ua 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers (habitation, commerces et artisanat non générateur de nuisances, bureaux et services, parcs de stationnement, garages individuels ou collectifs équipements à usage collectif ou d'intérêt général tel que les équipements sociaux, techniques, sportifs, culturels, de loisirs, etc.) et que celles mentionnées à l'article 5, alinéas 3 et 4 des dispositions générales, et notamment :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture de toute carrière.

article ua 2 : occupations et utilisations du sol soumises a conditions

Peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les installations classées (et les travaux sur les installations existantes) pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

article ua 3 : acces et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Dans l'intérêt de la sécurité, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD pourra être interdite ou limitée.

article ua 4 : desserte en eau, en assainissement et reseaux divers

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première jonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

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

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, selon la réglementation sanitaire en vigueur.

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

En outre, des prescriptions particulières liées à la cote d'implantation de la construction pourront être imposées pour tenir compte de la topographie du terrain d'assiette du projet par rapport au niveau altimétrique des voies.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puisard...) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

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

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

RÉSEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications, de distribution d'énergie électrique et de fluides divers, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

article ua 5 : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

article ua 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et places.

Toutefois, dispositions différentes pourront être admises ou imposées, sous réserve de ne pas compromettre l'unité architecturale de la rue ou place:

- pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions.
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement.
- pour les annexes aux habitations existantes.
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies (chemin piétons, chemin rural, etc.).

article ua 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

A) A l'intérieur d'une bande de 15 m d'épaisseur à partir de l'alignement ou de la limite de construction :

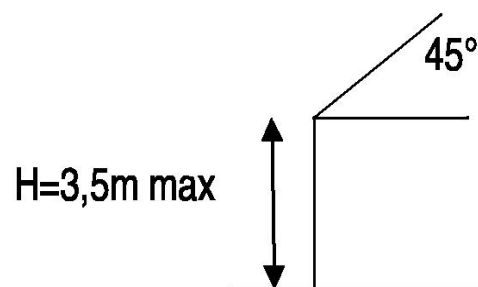
La construction de bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire au moins d'un côté. Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

B) A l'extérieur de la bande de 15 m d'épaisseur :

L'implantation en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90 mètres est autorisée.

En cas d'implantation entre 0 et 3 m par rapport à la limite séparative, le gabarit suivant devra être respecté :

- gabarit défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximum (à compter du niveau le plus élevé des deux terrains lorsqu'il existe une différence de niveaux entre fonds voisins ; ou à compter du terrain naturel dans le cas contraire), prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain.



Toutefois, si des constructions sont mitoyennes, elles pourront dépasser ce gabarit sous réserve d'une harmonie de volume.

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative mais à moins de 1,90 mètres :

- s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- s'il y a nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- dans le prolongement d'un bâtiment existant.

article ua 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Non réglementé.

article ua 9 : emprise au sol

Non réglementé.

article ua 10 : hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, cette hauteur ne peut excéder 14 mètres.

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

article ua 11 : aspect extérieur des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

RÈGLES GÉNÉRALES :

A - Par leur implantation, orientation, échelle, aspect extérieur, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Dans ces conditions, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette

urbaine environnante.

- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs devront exclure les teintes criardes.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type «taupinière») pour surélever les constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B - Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualité environnementale des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie : afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple limiter les percements au Nord).
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment, ou la recherche d'autres énergies alternatives sans nuisances pour le voisinage.
- L'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

RÈGLES PARTICULIERES LIEES AUX CONSTRUCTIONS DANS LE QUARTIER DE L'ÉTANG MARTIN :

Dans un souci de mise en valeur du patrimoine et de cohérence avec les règles applicables sur Moncontour, avec laquelle le quartier de l'Étang Martin est voisin, les règles suivantes devront être respectées :

- Les toits terrasses sont interdits sur les volumes principaux des constructions.
- Les constructions devront présenter une couverture en ardoises (ou en matériau d'aspect identique) avec une pente proche de 45° sur le volume principal.
- Les corniches en pierre et consoles en bois ou pierre, de même que les souches de cheminée seront préservées.
- Seules des lucarnes de facture traditionnelle et de dimension modeste, dont le nombre ne peut dépasser le nombre de travées de la façade sont admises.
- Les châssis de toit seront encastrés, de proportion verticale et d'une taille maximum de 60 cm sur 80 cm lorsqu'ils sont visibles du domaine public. Ils seront posés dans la mesure du possible en partie basse des toitures et dans l'axe des baies.
- La création d'ouvertures visibles du domaine public devra respecter une proportion plus haute que large.
- La pose de volets roulants avec coffret et/ou rails apparents est interdite.
- Les portes d'entrée présenteront des menuiseries s'inspirant de modèles anciens.
- Les enduits ciment sont interdits en parement ou en joints. L'usage de la chaux est à privilégier.
- Les antennes et paraboles seront positionnées de façon à n'être pas visibles des espaces publics proches et lointains.
- Les murs et murets de clôture en pierre seront impérativement préservés.

- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés dans le plan de la toiture et prioritairement sur les bâtiments annexes.

CLÔTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- une haie végétale d'essences bocagères, doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur n'excédant pas 1,20 m ;
- un muret en pierre ou en maçonnerie enduite d'une hauteur de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une lisse, le tout n'excédant pas 1,20 m.
- Les poteaux de fixation des portails ou portillons ne dépasseront pas la hauteur de la clôture.

En limite séparative, elles seront constituées soit :

- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert n'excédant pas 1,80 m. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.
- d'un dispositif opaque d'une hauteur maximale de 1,80 m, limité à 10 mètres linéaires par limite séparative, afin d'alterner clôtures rigides et végétation. Les murs en parpaings ou briques seront enduits sur les 2 faces.

La reconstruction à l'identique de murs en pierre d'une hauteur initiale supérieure à celles demandées ci-dessus est autorisée.

Sont interdits :

A - Les plaques de béton préfabriqué ou en ayant l'aspect, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.

B - Les murs en parpaings ou briques non enduits.

C - Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

D - La plantation de haies mono-espèce sur voie publique ou privée et en limites séparatives.

E - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux) est interdite sur voie.

article ua 12 : stationnement des vehicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installation doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

article ua 13 : espaces libres et plantations

A - Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, à croissance lente et produisant un minimum de déchets verts. Pour le choix des essences, on se référera notamment à la liste de végétaux jointe en annexe du présent règlement.

B - Haies et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

article ua 14 : coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE :

La zone UC correspond à la zone agglomérée du bourg et aux hameaux du Chauchix et de la Roche où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places.

Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services non génératrices de nuisances nécessaires à la vie de ces quartiers.

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

article uc 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers (habitation, commerces et artisanat non générateur de nuisances, bureaux et services, parcs de stationnement, garages individuels ou collectifs équipements à usage collectif ou d'intérêt général tel que les équipements sociaux, techniques, sportifs, culturels, de loisirs, etc.) et que celles mentionnées à l'article 5, alinéas 3 et 4 des dispositions générales et notamment :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture de toute carrière.

article uc 2 : occupations et utilisations du sol soumises a conditions

Peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les installations classées (et les travaux sur les installations existantes) pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.

Dans un souci de gestion économe du sol, une densité minimum de 12 logements par hectare (sur la base de 700 m² en moyenne par logement, conformément au Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Brieuc) est demandée. Une densité différente pourra être autorisée, si la configuration de l'unité foncière le justifie : forme et topographie particulière, etc.

Le **secteur UCd** devra respecter une densité minimale de 4 logements.

Tout projet comprenant un programme de 8 logements et plus devra affecter 20% de ce programme à des logements sociaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

article uc 3 : acces et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Dans l'intérêt de la sécurité, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

article uc 4 : desserte en eau, en assainissement et reseaux divers

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

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

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, selon la réglementation sanitaire en vigueur.

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

En outre, des prescriptions particulières liées à la cote d'implantation de la construction pourront être imposées pour tenir compte de la topographie du terrain d'assiette du projet par rapport au niveau altimétrique des voies.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puisard...) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

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

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

RÉSEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications, de distribution d'énergie électrique et de fluides divers, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

article uc 5 : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

article uc 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le volume principal des constructions devra présenter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et places tandis que les volumes secondaires devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les extensions des habitations existantes implantées à l'alignement ou en retrait de moins de 5 m, sous réserve de ne pas réduire davantage la distance existante à l'alignement.
- Pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies (chemin piétons, chemin rural, etc.).
- Pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions et sous réserve de ne pas compromettre l'unité architecturale de la rue ou place.

Le volume bâti principal devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à la limite sur voie.

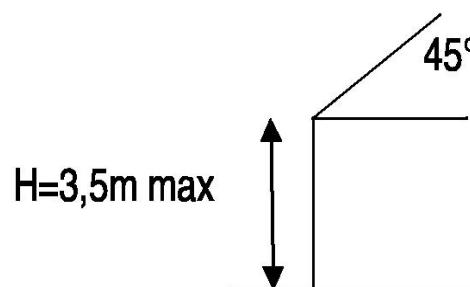
Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière des constructions par rapport aux voies publiques, de manière à être le moins visible depuis ces voies.

article uc 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90 mètres est autorisée.

En cas d'implantation entre 0 et 3 m par rapport à la limite séparative, le gabarit suivant devra être respecté :

- gabarit défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximum (à compter du niveau le plus élevé des deux terrains lorsqu'il existe une différence de niveaux entre fonds voisins ; ou à compter du terrain naturel dans le cas contraire), prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain.



Toutefois, si des constructions sont mitoyennes, elles pourront dépasser ce gabarit sous réserve d'une harmonie de volume.

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative mais à moins de 1,90 mètres :

- s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- s'il y a nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- dans le prolongement d'un bâtiment existant.

article uc 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

article uc 9 : emprise au sol

Non réglementé.

article uc 10 : hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 11 mètres.

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

article uc 11 : aspect extérieur des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

RÈGLES GÉNÉRALES :

A - Par leur implantation, orientation, échelle, aspect extérieur, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Dans ces conditions, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs devront exclure les teintes criardes.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront

être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualité environnementale des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie : afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple limiter les percements au Nord).
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment, ou la recherche d'autres énergies alternatives sans nuisances pour le voisinage.
- L'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

RÈGLES PARTICULIÈRES POUR LA RÉNOVATION DE BÂTIMENTS TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- S'agissant du bâti en pierre de taille, la maçonnerie devra rester apparente. Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse (enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge »...), ainsi que les enduits ciment sont à proscrire.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés dans le plan de la toiture et prioritairement sur les bâtiments annexes.

CLÔTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de

maintenir et d'entretenir.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- une haie végétale d'essences bocagères, doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur n'excédant pas 1,20 m ;
- un muret en pierre ou en maçonnerie enduite d'une hauteur de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une lisse, le tout n'excédant pas 1,20 m.
- Les poteaux de fixation des portails ou portillons ne dépasseront pas la hauteur de la clôture.

En limite séparative, elles seront constituées soit :

- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert n'excédant pas 1,80 m. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.
- d'un dispositif opaque d'une hauteur maximale de 1,80 m, limité à 10 mètres linéaires par limite séparative, afin d'alterner clôtures rigides et végétation. Les murs en parpaings ou briques seront enduits sur les 2 faces.

La reconstruction à l'identique de murs en pierre d'une hauteur initiale supérieure à celles demandées ci-dessus est autorisée.

Sont interdits :

A - Les plaques de béton préfabriqué ou en ayant l'aspect, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.

B - Les murs en parpaings ou briques non enduits.

C - Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

D - La plantation de haies mono-espèce sur voie publique ou privée et en limites séparatives.

E - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux) est interdite sur voie.

article uc 12 : stationnement des vehicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installation doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

article uc 13 : espaces libres et plantations

A - Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, à croissance lente et produisant un minimum de déchets verts. Pour le choix des essences, on se référera notamment à la liste de végétaux jointe en annexe du présent règlement.

B - Haies et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

article uc 14 : coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt général (équipements sociaux, techniques, sportifs, culturels, de loisirs, gendarmerie, etc.) Elle comprend un secteur UEc (zone de l'Enseigne) où la vocation de commerces et de services s'ajoute à celle des équipements publics et pour lequel des orientations d'aménagement sont proposées.

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

article ue 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées aux équipements publics, aux commerces, aux services et à l'habitat, et que celles mentionnées à l'article 5, alinéas 3 et 4 des dispositions générales et notamment :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture de toute carrière.

article ue 2 : occupations et utilisations du sol soumises a conditions

Peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les installations classées (et les travaux sur les installations existantes) pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

article ue 3 : acces et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Dans l'intérêt de la sécurité, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD pourra être interdite ou limitée.

article ue 4 : desserte en eau, en assainissement et reseaux divers

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

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

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, selon la réglementation sanitaire en vigueur.

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

En outre, des prescriptions particulières liées à la cote d'implantation de la construction pourront être imposées pour tenir compte de la topographie du terrain d'assiette du projet par rapport au niveau altimétrique des voies.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puisard...) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

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

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

RÉSEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications, de distribution d'énergie électrique et de fluides divers, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

article ue 5 : caractéristiques des terrains

Non réglementé

article ue 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 25 m de la RD 6 et de la RD 768.

- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies ou places.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants ou pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies (chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple).

article ue 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de constructions pourra être autorisée en limite séparative ou en retrait minimum de 5 mètres.

article ue 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

article ue 9 : emprise au sol

Non réglementé.

article ue 10 : hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 14 mètres en secteur UE et 11 mètres en secteur UEc.

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

article ue 11 : aspect extérieur des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,

- Du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- Du type de clôtures.

Enseignes :

Concernant les enseignes et panneaux publicitaires sont interdits : les dispositifs pivotants, clignotants, les messages lumineux défilants, les caissons lumineux et les enseignes en superstructure du bâtiment. Sont recherchées : les enseignes en matériaux de qualité, privilégiant le graphisme, les effets de découpe et de transparence, les enseignes figuratives (représentation symbolique d'un objet évoquant l'activité exercée ou les objets vendus), l'harmonie en couleurs, matériaux et style des enseignes avec le style du bâtiment.

Les enseignes privatives pourront être constituées :

- d'un totem unique scellé dans le sol (hauteur maximum hors tout 3 m), d'une couleur (en pied de totem ou sur la tranche) rappelant la couleur du bâtiment d'activité.
- d'enseignes localisées dans la partie haute de la façade, et respectant les points suivants :
 - Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment et sont limitées à 2 par bâtiment
 - Leur superficie globalement rectangulaire n'excédera pas un cinquième de la surface de la façade et sera comprise dans un bandeau horizontal dont les limites sont : en bas: la moitié de la façade, et en haut: 0,50 mètre sous l'acrotère.

Couleurs :

L'usage de couleurs vives pourra être autorisé de façon ponctuelle en lien avec la composition architecturale du bâtiment et en évitant les effets de bariolages néfastes à une bonne intégration urbaine et paysagère.

Les angles des bâtiments ainsi que les rives de toiture seront de même couleur que celle du matériau de façade.

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

Clôtures :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

L'absence de clôture est à privilégier. Dans le cas, où elles seraient nécessaires, les clôtures seront constituées par:

Sur voie, soit :

- une haie végétale d'essences bocagères, doublée ou non d'un grillage vert ;
- un muret en pierre ou en maçonnerie enduite d'une hauteur de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une lisse, le tout n'excédant pas 1,20 m.
- les poteaux de fixation des portails ou portillons ne dépasseront pas la hauteur de la clôture.

En limite séparative, soit :

- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.
- d'un dispositif opaque d'une hauteur maximale de 1,80 m, limité à 10 mètres linéaires par limite séparative, afin d'alterner clôtures rigides et végétation. Les murs en parpaings ou briques seront enduits sur les 2 faces.

Sont interdits :

A - Les plaques de béton préfabriqué ou en ayant l'aspect, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.

B - Les murs en parpaings ou briques non enduits.

C - Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

D - La plantation de haies mono-espèce sur voie publique ou privée et en limites séparatives.

E - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux) est interdite sur voie.

article ue 12 : stationnement des vehicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

article ue 13 : espaces libres et plantations

A - Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, à croissance lente et produisant un minimum de déchets verts. Pour le choix des essences, on se référera notamment à la liste de végétaux jointe en annexe du présent règlement.

B - Haies et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme:

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

article ue 14 : coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UY

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UY correspond aux zones d'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de services, ainsi que des équipements publics dont l'implantation n'est pas souhaitable dans les zones à vocation d'habitation (services techniques, etc.).

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

article uy 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, entrepôts, équipements publics et installations classées et que celles mentionnées à l'article 5, alinéas 3 et 4 des dispositions générales et notamment :

- Les constructions à usage d'habitations, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article UY 2 ;
- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- Les terrains de camping, caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture de toute carrière.

article uy 2 : occupations et utilisations du sol soumises a conditions

Sont autorisés, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements, les logements de fonction et leurs annexes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

article uy 3 : acces et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Dans l'intérêt de la sécurité, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs

positions, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD pourra être interdite ou limitée.

article uy 4 : desserte en eau, en assainissement et reseaux divers

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible,

les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

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

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, selon la réglementation sanitaire en vigueur.

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

En outre, des prescriptions particulières liées à la cote d'implantation de la construction pourront être imposées pour tenir compte de la topographie du terrain d'assiette du projet par rapport au niveau altimétrique des voies.

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

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

RÉSEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications, de distribution d'énergie électrique et de fluides divers, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

article uy 5 : caracteristiques des terrains

Non réglementé.

article uy 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales n° 6 et 768.
- de 15 m de l'axe de la RD 44,
- de 5 m de l'alignement des autres voies ou places.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants ou pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies (chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple).

article uy 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de constructions pourra être autorisée en limite séparative ou en retrait minimum de 5 mètres.

article uy 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriété

Non réglementé.

article uy 9 : emprise au sol

Non réglementé.

article uy 10 : hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 14 mètres.

article uy 11 : aspect extérieur des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- Du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- Du type de clôtures.

Enseignes :

Concernant les enseignes et panneaux publicitaires sont interdits : les dispositifs pivotants, clignotants, les messages lumineux défilants, les caissons lumineux et les enseignes en superstructure du bâtiment. Sont recherchées : les enseignes en matériaux de qualité, privilégiant le graphisme, les effets de découpe et de transparence, les enseignes figuratives (représentation symbolique d'un objet évoquant l'activité exercée ou les objets vendus), l'harmonie en couleurs, matériaux et style des enseignes avec le style

du bâtiment.

Les enseignes privatives pourront être constituées :

- d'un totem unique scellé dans le sol (hauteur maximum hors tout 3 m), d'une couleur (en pied de totem ou sur la tranche) rappelant la couleur du bâtiment d'activité.
- d'enseignes localisées dans la partie haute de la façade, et respectant les points suivants :
 - les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment et sont limitées à 2 par bâtiment
 - leur superficie globalement rectangulaire n'excédera pas un cinquième de la surface de la façade et sera comprise dans un bandeau horizontal dont les limites sont : en bas : la moitié de la façade, et en haut : 0,50 mètre sous l'acrotère.

Couleurs :

L'usage de couleurs vives pourra être autorisé de façon ponctuelle en lien avec la composition architecturale du bâtiment et en évitant les effets de bariolages néfastes à une bonne intégration urbaine et paysagère.

Les angles des bâtiments ainsi que les rives de toiture seront de même couleur que celle du matériau de façade.

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

Clôtures :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Seules sont autorisés les grillages en treillis soudé verts d'une hauteur maximale de 1,80m, de préférence doublé d'une haie d'essences bocagères.

La plantation de haies mono-espèce sur voie et en limites séparatives et la plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux) sur voie sont interdites.

article uy 12 : stationnement des vehicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

article uy 13 : espaces libres et plantations

La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige.

En tout état de cause, 20 % minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

article uy 14 : coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Non réglementé

TITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DOMINANT DES ZONES A URBANISER

Il s'agit des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1. Les zones 2AU ne sont pas réglementées : ce sont des zones dont les conditions d'urbanisation ne sont pas encore définies. Les équipements (voiries et réseaux) n'existent pas à proximité immédiate de la zone ou n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture, totale ou partielle, à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone. Cette ouverture à l'urbanisation se concrétisera par une modification du P.L.U. Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé. Des orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le dossier du PLU sont proposées pour la zone 2AU et pourront être précisées dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

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

Elles peuvent s'urbaniser en respectant les prescriptions des articles du présent règlement et en respectant, dans l'esprit, les orientations d'aménagement et de programmation qui figurent dans le dossier du PLU.

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser stricte, non équipée, réservée à l'urbanisation future organisée (et protégée à ce titre), urbanisable après modification du PLU, à vocation principale d'habitat et de services.

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

article 2au 1 : occupations et utilisations du sol interdites

I - AVANT OUVERTURE À L'URBANISATION

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que les abris, clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes et que celles mentionnées à l'article 5, alinéas 3 et 4 des dispositions générales.

II - APRÈS OUVERTURE À L'URBANISATION

Seront interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers et que celles mentionnées à l'article 5, alinéas 3 et 4 des dispositions générales.

article 2au 2 : occupations et utilisations du sol soumises a conditions

I - SONT ADMIS, AVANT OUVERTURE A L'URBANISATION, SOUS RÉSERVE DE NE PAS COMPROMETTRE ULTÉRIEUREMENT L'URBANISATION DE LA ZONE :

L'installation de clôtures et abris, à condition qu'ils soient conçues de façon à être aisément démontables et à l'exclusion de ceux générateurs de nuisances.

II - SERONT ADMISES APRÈS OUVERTURE À L'URBANISATION :

- Les occupations et utilisations du sol liées à la vocation principale d'habitat de la zone, et pouvant également accueillir équipements, commerces, services et activités ne générant pas de nuisances pour le voisinage.
- En outre, après ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU et sauf raisons techniques dûment justifiées, il sera demandé, afin de favoriser une gestion économe du sol et la mixité sociale :
 - La mise au point d'un plan d'aménagement d'ensemble cohérent, approuvé par la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation (à respecter dans l'esprit) ;
 - Une densité minimum de 12 logements par hectare (sur la base de 700 m² en moyenne par logement, conformément au Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Briec).
 - 20% minimum du programme de logements affecté à du logement social, avec un minimum de 2 logements, pour les opérations de plus de 8 logements.
 - Une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements en bande ou intermédiaires (logements superposés avec accès indépendants) et des lots libres destinés à la construction de logements individuels.
- La zone 2AU du Clos Mahé 2 devra prévoir à l'emplacement de l'espace boisé à créer figuré au règlement graphique, une lisière plantée d'essences bocagères d'une dizaine de mètres de large. Cette bande plantée pourra accueillir un dispositif de rétention des eaux pluviales, par exemple sous forme de noue, ainsi qu'une liaison piétonne permettant de rejoindre le plan d'eau communal à l'Est. Il ne s'agit pas d'un espace à vocation forestière avec une densité de plantation forte.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Les conditions dans lesquelles pourront être autorisées les occupations du sol admises au titre de l'article 2AU1 et paragraphe II seront fixées ultérieurement dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation en s'inspirant des orientations d'aménagement.

Les occupations du sol autorisées au titre de l'article 2AU2 sont soumises aux dispositions ci-dessous.

article 2au 3 : acces et voirie

Non règlementé.

article 2au 4 : desserte en eau, en assainissement et reseaux divers

Non règlementé.

article 2au 5 : caracteristiques des terrains

Non règlementé.

article 2au 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et place ou en retrait minimum de 3m.

article 2au 7 : implantation des constructions par rapport aux limites separatives

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90 m.

article 2au 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Non règlementé.

article 2au 9 : emprise au sol

Non règlementé.

article 2au 10 : hauteur des constructions

La hauteur des abris autorisés ne pourra excéder 11 m.

article 2au 11 : aspect extérieur des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- Du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- Du type de clôtures.

Clôtures :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

article 2au 12 : stationnement des véhicules

Non réglementé.

article 2au 13 : espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

article 2au 14 : coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Non réglementé.

CARACTERE DOMINANT DES ZONES A URBANISER

Il s'agit des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1. Les zones 2AU ne sont pas réglementées : ce sont des zones dont les conditions d'urbanisation ne sont pas encore définies. Les équipements (voiries et réseaux) n'existent pas à proximité immédiate de la zone ou n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture, totale ou partielle, à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone. Cette ouverture à l'urbanisation se concrétisera par une modification du P.L.U. Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé. Des orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le dossier du PLU sont proposées pour la zone 2AU et pourront être précisées dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

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

Elles peuvent s'urbaniser en respectant les prescriptions des articles du présent règlement et en respectant, dans l'esprit, les orientations d'aménagement et de programmation qui figurent dans le dossier du PLU.

CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone à urbaniser réglementée (urbanisable immédiatement en application du présent règlement et des orientations d'aménagement la concernant) à vocation principale d'habitat, et pouvant également accueillir équipements, commerces, services et activités ne générant pas de nuisances pour le voisinage.

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

article 1au 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers (habitation, commerces et artisanat non générateur de nuisances, bureaux et services, parcs de stationnement, garages individuels ou collectifs équipements à usage collectif ou d'intérêt général tel que les

équipements sociaux, techniques, sportifs, culturels, de loisirs, etc.) et que celles mentionnées à l'article 5, alinéas 3 et 4 des dispositions générales et notamment :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture de toute carrière.

article 1au 2 : occupations et utilisations du sol soumises a conditions

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, concerté avec la commune, se référant aux orientations d'aménagement. Elle ne pourra être autorisée que si la capacité du réseau d'assainissement des eaux usées est en mesure d'absorber les nouveaux effluents générés.

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles. Elles devront respecter les dispositions suivantes :

- Une densité minimum de 12 logements par hectare (sur la base de 700 m² en moyenne par logement, conformément au Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Briec).
- 20% minimum du programme de logements affecté à du logement social, avec un minimum de 2 logements, pour les opérations de plus de 8 logements.
- Une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements en bande ou intermédiaires (logements superposés avec accès indépendants) et des lots libres destinés à la construction de logements individuels.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

article 1au 3 : acces et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Dans l'intérêt de la sécurité, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs

positions, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

article 1 au 4 : desserte en eau et en assainissement

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

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

2 - Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales collectées seront dirigées vers un dispositif adapté qui sera dimensionné de façon à absorber les eaux de ruissellement générées par l'aménagement.

De façon générale, la gestion des eaux pluviales sera, dans la mesure du possible, assurée par des systèmes alternatifs (sauf à justifier d'une impossibilité technique) : noues, fossés, petits canaux d'écoulement et de stockage le long des voies, espaces verts publics inondables, bassins paysagers, chaussées ou tranchées drainantes... Ces éléments participeront ainsi à la valorisation paysagère du quartier.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales

dans le réseau collecteur, selon la réglementation sanitaire en vigueur.

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

En outre, des prescriptions particulières liées à la cote d'implantation de la construction pourront être imposées pour tenir compte de la topographie du terrain d'assiette du projet par rapport au niveau altimétrique des voies.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puisard...) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

RÉSEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications, de distribution d'énergie électrique et de fluides divers, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

Les schémas d'aménagement d'ensemble des secteurs 1AU de plus de 10 logements devront prévoir un emplacement d'une dimension minimale de 4 m sur 4 m afin de permettre l'installation d'un poste de transformation électrique.

DÉCHETS MENAGERS :

Le plan d'aménagement d'ensemble prévoira, si le service de collecte des Ordures Ménagères le demande, un ou plusieurs emplacements réservés pour la collecte des déchets. Ces points seront positionnés en fonction du circuit des véhicules de collecte.

article 1au 5 : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

article 1au 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et places

Le volume principal des constructions devra présenter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et places tandis que les volumes secondaires devront respecter un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement.

Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les extensions des habitations existantes implantées à l'alignement ou en retrait de moins de 5 m, sous réserve de ne pas réduire davantage la distance existante à l'alignement.
- Pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies (chemin piétons, chemin rural, etc.).
- Pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions et sous réserve de ne pas compromettre l'unité architecturale de la rue ou place.

Le volume bâti principal devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à la limite sur voie.

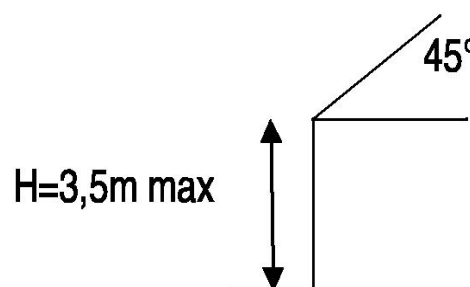
Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière des constructions par rapport aux voies publiques, de manière à être le moins visible depuis ces voies.

article 1au 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90 mètres est autorisée.

En cas d'implantation entre 0 et 3 m par rapport à la limite séparative, le gabarit suivant devra être respecté :

- gabarit défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximum (à compter du niveau le plus élevé des deux terrains lorsqu'il existe une différence de niveaux entre fonds voisins ; ou à compter du terrain naturel dans le cas contraire), prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain.



Toutefois, si des constructions sont mitoyennes, elles pourront dépasser ce gabarit sous réserve d'une harmonie de volume.

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative mais à moins de 1,90 mètres :

- s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- s'il y a nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- dans le prolongement d'un bâtiment existant.

Les plans de masse des opérations de logements doivent faire apparaître l'orientation des façades principaux sur chaque lot. Ceux-ci pourront s'orienter parallèlement à une des limites séparatives au moins, de préférence par rapport à la limite sur voie publique ou privée. Ils devront viser à apporter un ensoleillement optimal aux habitations tout en permettant une intégration dans la pente (implantation parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux).

article 1au 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Non réglementé.

article 1au 9 : emprise au sol

Non réglementé.

article 1au 10 : hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 11 mètres.

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

article 1au 11 : aspect extérieur des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

RÈGLES GÉNÉRALES :

A - Par leur implantation, orientation, échelle, aspect extérieur, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Dans ces conditions, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs devront exclure les teintes criardes.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et seront réalisées avec des

matériaux de qualité.

- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualité environnementale des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie : afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple limiter les percements au Nord).
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment, ou la recherche d'autres énergies alternatives sans nuisances pour le voisinage.
- L'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

CLÔTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- une haie végétale d'essences bocagères, doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur n'excédant pas 1,20 m ;
- un muret en pierre ou en maçonnerie enduite d'une hauteur de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une lisse, le tout n'excédant pas 1,20 m.
- Les poteaux de fixation des portails ou portillons ne dépasseront pas la hauteur de la clôture.

En limite séparative, elles seront constituées soit :

- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert n'excédant pas 1,80 m. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.
- d'un dispositif opaque d'une hauteur maximale de 1,80 m, limité à 10 mètres linéaires par limite séparative, afin d'alterner clôtures rigides et végétation. Les murs en parpaings ou briques seront enduits sur les 2 faces.

La reconstruction à l'identique de murs en pierre d'une hauteur initiale supérieure à celles demandées ci-dessus est autorisée.

Sont interdits :

A - Les plaques de béton préfabriqué ou en ayant l'aspect, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.

B - Les murs en parpaings ou briques non enduits.

C - Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

D - La plantation de haies mono-espèce sur voie publique ou privée et en limites séparatives.

E - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux) est interdite sur voie.

article 1au 12 : stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installation doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être prévu au moins 2 places de stationnement par logement (en extérieur ou à l'intérieur d'une construction) sauf pour les locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 place minimum est exigée.

article 1au 13 : espaces libres et plantations

A - Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, à croissance lente et produisant un minimum de déchets verts. Pour le choix des essences, on se référera notamment à la liste de végétaux jointe en annexe du présent règlement.

B - Les espaces de circulation et de stationnement privatifs assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.

C - Les aménagements communs, privés ou publics, devront respecter les principes du développement durable en :

- limitant au maximum l'imperméabilisation des sols, et favorisant l'infiltration des eaux,
- aménageant des circulations piétonnes et 2 roues sécurisées, reliant les différents quartiers entre eux ou les habitations nouvelles aux équipements du bourg,
- privilégiant un éclairage nocturne économe en énergie.

Sauf contraintes techniques, les aires de stationnement devront rester perméables et seront paysagées. Les parties non circulées seront engazonnées ou plantées d'arbustes.

D - Haies et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère

protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

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

E - Les espaces figurant au plan en tant qu'espaces boisés à créer seront traités en espaces verts et devront être plantés d'arbres et arbustes d'essences bocagères sur au moins 50% de leur superficie. Ils peuvent également être utilisés pour le cheminement piétonnier, à l'exclusion de toute circulation motorisée. Les talus, les talus plantés ou haies bocagères existants en périphérie des secteurs à urbaniser limitrophes des secteurs agricoles ou naturels devront être maintenus et entretenus en tant que de besoin. Si de telles structures végétales n'existent pas, elles devront être créées afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

article 1 au 14 : coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Non règlementé.

TITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone agricole est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Des secteurs Aa** où les nouvelles constructions sont interdites. L'objectif est de ne pas compromettre une urbanisation à long terme de certains secteurs situés autour du bourg, et de préserver de toute construction certains paysages sensibles.
- **Un secteur Av** à dominante agricole mais dans lequel sont autorisées les activités liées à l'exploitation de l'énergie du vent (éoliennes, postes électriques, etc.)

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

article a 1 : occupations et utilisations du sol interdites

I - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles ou non mentionnés dans l'article A2 ci-dessous ou à l'article 5, alinéas 3 et 4 des dispositions générales.

II - EN OUTRE, DANS LES SECTEURS Aa :

Sont interdites toutes constructions ou occupations du sol à l'exception des extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. et des clôtures, abris et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de celles destinées à recevoir des élevages générateurs de nuisances.

III - DANS LE SECTEUR AV :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol liées à la production d'énergie solaire photovoltaïque au sol.

article a 2 : occupations et utilisations des sols soumises a conditions

Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- L'habitation de l'agriculteur de l'exploitation et ses annexes, dans la mesure où elle répond à la nécessité d'une présence permanente et rapprochée du site de l'exploitation et sous réserve de ne pas favoriser la dispersion et l'extension de l'urbanisation.

- L'aménagement et le changement de destination de bâtiment (gîtes ruraux, accueil à la ferme, hivernage de caravanes ou bateaux, etc.), ainsi que leur extension à condition que l'emprise au sol et/ou la surface de plancher de l'extension n'excède pas 40 m², et dans la mesure où ils constituent un revenu agricole annexe.
- L'aménagement et le changement de destination de bâtiments anciens constituant un patrimoine architectural, après cessation de l'activité de l'exploitation agricole au sein de laquelle est situé le bâtiment. Ces bâtiments sont repérés au plan de zonage du P.L.U. par une étoile.
- Dans les secteurs Av, les éoliennes, ainsi que les installations ou constructions liées à leur exploitation (postes électriques et locaux techniques annexes).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

article a 3 : acces et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Dans l'intérêt de la sécurité, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD pourra être interdite ou limitée.

article a 4 : desserte en eau, en assainissement et reseaux divers

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

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

2 - Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, selon la réglementation sanitaire en vigueur.

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

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puisard...) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

RÉSEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications, de distribution d'énergie électrique et de fluides divers, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

article a 5 : caracteristiques des terrains

Non réglementé.

article a 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à édifier seront implantées à :

- 35 m au moins de l'axe des routes départementales n° 6 et 768 pour les constructions à usage d'habitation, 25 m au moins pour les autres constructions,
- 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales et voies ouvertes à la circulation générale.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux, et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants ;
- Pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies (chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple) ;
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour les ouvrages techniques liés à l'exploitation des éoliennes (postes électriques et locaux techniques).

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

article a 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de constructions est autorisée en limite séparative ou en retrait minimum de 3 mètres.

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative mais à moins de 3 mètres:

- s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- s'il y a nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- dans le prolongement d'un bâtiment existant ;
- pour les éoliennes, pour des motifs techniques et fonctionnels liés à la dimension

des ouvrages.

article a 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Non réglementé.

article a 9 : emprise au sol

Non réglementé.

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

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder :

- 9 m pour les constructions à usage d'habitations,
- 12 m pour les constructions à usage d'activités.

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

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

article a 11 : aspect extérieur des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

RÈGLES GÉNÉRALES :

A - Par leur implantation, orientation, échelle, aspect extérieur, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Dans ces

conditions, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs devront exclure les teintes criardes.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualité environnementale des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie : afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple limiter les percements au Nord).
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment, ou la recherche d'autres énergies alternatives sans nuisances pour le voisinage.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

RÈGLES PARTICULIÈRES POUR LA RÉNOVATION DE BÂTIMENTS TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- S'agissant du bâti en pierre de taille, la maçonnerie devra rester apparente. Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse (enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge »...), ainsi que les enduits ciment sont à proscrire.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de

larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.

- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés dans le plan de la toiture et prioritairement sur les bâtiments annexes.

RÈGLES PARTICULIÈRES POUR LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS AGRICOLES :

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

- l'implantation en ligne de crête est interdite
- l'implantation au plus près du centre de l'exploitation est demandée, sauf impossibilité technique ou difficulté fonctionnelle avérée.
- les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais importantes sont interdites, sauf impossibilité technique avérée.
- l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact.
- afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement, des talus bocagers, écrans ou bosquets d'arbres et arbustes d'essences bocagères devront être prévus en périphérie des bâtiments ou installations à usage agricole.
- l'utilisation de bardages de couleurs différentes en rayure sur un même bâtiment ou de bardages de couleurs trop vives est interdite.

CLÔTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- une haie végétale d'essences bocagères, doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur n'excédant pas 1,20 m ;
- un muret en pierre ou en maçonnerie enduite d'une hauteur de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une lisse, le tout n'excédant pas 1,20 m.
- les poteaux de fixation des portails ou portillons ne dépasseront pas la hauteur de la clôture.

En limite séparative, elles seront constituées soit :

- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert n'excédant pas 1,80 m. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.

- d'un dispositif opaque d'une hauteur maximale de 1,80 m, limité à 10 mètres linéaires par limite séparative, afin d'alterner clôtures rigides et végétation. Les murs en parpaings ou briques seront enduits sur les 2 faces.

La reconstruction à l'identique de murs en pierre d'une hauteur initiale supérieure à celles demandées ci-dessus est autorisée.

Sont interdits :

A - Les plaques de béton préfabriqué ou en ayant l'aspect, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.

B - Les murs en parpaings ou briques non enduits.

C - Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

D - La plantation de haies mono-espèce sur voie publique ou privée et en limites séparatives.

E - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux) est interdite sur voie.

article a 12 : stationnement des vehicules

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

article a 13 : espaces libres et plantations

A - Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, à croissance lente et produisant un minimum de déchets verts. Pour le choix des essences, on se référera notamment à la liste de végétaux jointe en annexe du présent règlement.

Les espaces de circulation et de stationnement privilégieront les sols perméables.

B - Haies et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée. Cette autorisation pourra être accordée sous réserve d'une justification et du respect des prescriptions suivantes :

- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation à condition que les éléments détruits soient remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole (ou d'annexes à un tel bâtiment)

sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;

- Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;
- Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) aux abords de la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle, dans la limite maximale de 8 m, ne sont pas soumis à déclaration.

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

article a 14 : coefficient maximum d'occupation du sol (c.o.s.)

Non réglementé.

TITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone N est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend :

- des **secteurs Nh** : habitat isolé non lié à des exploitations agricoles en activité dans des secteurs où l'activité agricole est prédominante. Dans ces secteurs d'habitat dispersé, l'interdiction de réaliser de nouvelles habitations est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc à préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.
- un **secteur Ne** : équipements publics ou privés correspondant aux installations de traitement des eaux usées de Trédaniel et de Moncontour.
- un **secteur Ny** : activités économiques existantes non agricoles (entreprise au Nord des Vaucades).
- un **secteur Nyc** : carrière du Beau Saut.
- des **secteurs Nt** réservés à l'implantation d'équipements de loisirs ou d'installations à caractère touristique.
- des **secteurs Npi, Npr et Npe** correspondant respectivement aux périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné du captage d'eau potable du Gué Chaussée et pour lequel s'applique le règlement de la zone N mais également les dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 novembre 1996, annexé au PLU.

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

article n 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N (secteurs compris) :

- Les constructions, installations et opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N 2 ci-dessous et de l'article 5, alinéas 3 et 4 des dispositions générales ;
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée ;
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières ;
- Les aménagements et installations liés à l'exercice des sports mécaniques.

article n 2 : occupations et utilisations du sol soumises a conditions

Sont admis, sous réserve d'une compatibilité avec l'activité agricole et la protection des milieux naturels, et sous réserve de ne pas imposer à la commune un surcroît de dépenses disproportionnées :

En secteur N :

- Les abris exclusivement réservés au logement des animaux en pâture et au stockage de leur fourrage.
- Les bâtiments agricoles existants, y compris le logement de l'agriculteur et ses annexes, ainsi que les installations et extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. nécessaires aux exploitations agricoles existantes.

En secteurs Nh :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que l'emprise au sol et/ou la surface de plancher de la partie nouvelle n'excède pas 40 m² et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes (garage, piscine,...) détachées de la construction principale, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale et constitue avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux et dans une limite de 40m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher. Leur nombre est limité à deux annexes par habitation à la date d'approbation du présent P.L.U.
- L'aménagement, le changement d'affectation et de destination des bâtiments traditionnels existants dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, ainsi que leur extension à condition que l'emprise au sol et/ou la surface de plancher de la partie nouvelle n'excède pas 40 m² et sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.

En secteur Ne :

- Les aménagements, les extensions des bâtiments existants et les constructions et installations nouvelles nécessaires au fonctionnement des installations d'assainissement.

En secteur Ny :

- L'aménagement, la transformation et l'extension limitée des établissements artisanaux existants, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances qui en découlent, et qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des installations existantes aménagements.

En secteur Nyc :

- Les aménagements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la carrière.

En secteur Nt :

Sous réserve d'une mise en valeur de la zone naturelle, les aménagements, installations et constructions légères liés aux loisirs et au tourisme, notamment les plans d'eau sous

réserve de la législation en vigueur, aires de jeux, de sports, abris, préaux et les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

article n 3 : acces et voirie

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Dans l'intérêt de la sécurité, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD pourra être interdite ou limitée.

article n 4 : desserte en eau, en assainissement et reseaux divers

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

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

2 - Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, selon la réglementation sanitaire en vigueur.

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

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puisard...) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

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

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

RÉSEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications, de distribution d'énergie électrique et de fluides divers, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

article n 5 : caracteristiques des terrains

Non réglementé.

article n 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à édifier seront implantées à :

- 35 m au moins de l'axe des routes départementales n° 6 et 768 pour les constructions à usage d'habitation, 25 m au moins pour les autres constructions,
- 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales et voies ouvertes à la circulation générale.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux, et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants ;
- Pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies (chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple) ;
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

article n 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de constructions est autorisée en limite séparative ou en retrait minimum de 3 mètres.

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative mais à moins de 3 mètres:

- s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- s'il y a nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- dans le prolongement d'un bâtiment existant.

article n 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Non réglementé.

article n 9 : emprise au sol

Non réglementé.

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

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder :

- 9 m pour les constructions à usage d'habitations.
- 12 m pour les constructions à usage d'activités.

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

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

article n 11 : aspect extérieur des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

RÈGLES GÉNÉRALES :

A - Par leur implantation, orientation, échelle, aspect extérieur, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Dans ces conditions, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine

environnante.

- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs devront exclure les teintes criardes.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualité environnementale des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie : afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple limiter les percements au Nord).
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment, ou la recherche d'autres énergies alternatives sans nuisances pour le voisinage.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

RÈGLES PARTICULIÈRES POUR LA RÉNOVATION DE BÂTIMENTS

TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- S'agissant du bâti en pierre de taille, la maçonnerie devra rester apparente. Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse (enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge »...), ainsi que les enduits ciment sont à proscrire.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés

en position d'ouverture.

- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés dans le plan de la toiture et prioritairement sur les bâtiments annexes.

CLÔTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- une haie végétale d'essences bocagères, doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur n'excédant pas 1,20 m ;
- un muret en pierre ou en maçonnerie enduite d'une hauteur de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une lisse, le tout n'excédant pas 1,20 m.
- les poteaux de fixation des portails ou portillons ne dépasseront pas la hauteur de la clôture.

En limite séparative, elles seront constituées soit :

- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert n'excédant pas 1,80 m. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.
- d'un dispositif opaque d'une hauteur maximale de 1,80 m, limité à 10 mètres linéaires par limite séparative, afin d'alterner clôtures rigides et végétation. Les murs en parpaings ou briques seront enduits sur les 2 faces.

La reconstruction à l'identique de murs en pierre d'une hauteur initiale supérieure à celles demandées ci-dessus est autorisée.

Sont interdits :

A - Les plaques de béton préfabriqué ou en ayant l'aspect, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.

B - Les murs en parpaings ou briques non enduits.

C - Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

D - La plantation de haies mono-espèce sur voie publique ou privée et en limites séparatives.

E - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux) est interdite sur voie.

article n 12 : stationnement des vehicules

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

article n 13 : espaces libres et plantations

A - Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, à croissance lente et produisant un minimum de déchets verts. Pour le choix des essences, on se référera notamment à la liste de végétaux jointe en annexe du présent règlement.

B - Les espaces de circulation et de stationnement privatifs assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.

B - Haies et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée. Cette autorisation pourra être accordée sous réserve d'une justification et du respect des prescriptions suivantes :

- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation à condition que les éléments détruits soient remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;
- Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) aux abords de la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle, dans la limite maximale de 8 m, ne sont pas soumis à déclaration.

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

article n 14 : coefficient d'occupation du sol (c.o.s)

Non réglementé.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **TERRAINS CLASSES PAR LE** **PLAN COMME ESPACES BOISES À** **CONSERVER**

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

Les terrains couverts aux documents graphiques par un quadrillage orthogonal surchargé de petits cercles sont classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver dans le cadre des dispositions des articles L.130-1 à L.130-6, R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-23, R.111-38, R.123-10 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

Dans ces espaces boisés classés, sont interdits :

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

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

CHAPITRE 1 : RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS

Article L. 130-1

(Modifié par Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants

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

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

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L. 130-2

(Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 202 X, XI JORF 14 décembre 2000) (Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

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

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

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

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

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

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

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

Article L. 130-3

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

Article L. 130-4

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

Article L. 130-5

(Modifié par Ordonnance n°2006-596 du 23 mai 2006 - art. 3 (V) JORF 25 mai 2006)

Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels. Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement. Cet avis est réputé favorable si un refus n'est pas intervenu dans un délai de trois mois. Dans ce cadre, ces collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer, dans les mêmes conditions, des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1er de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1975.

Article L. 130-6

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

CHAPITRE 2 : RAPPEL DES TEXTES REGLEMENTAIRES

Article R. 130-1

(Modifié par Décret n°2010-326 du 22 mars 2010 - art. 3)

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés. Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1

et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

Article R. 130-2

(Modifié par Décret 2007-18 2007-01-05 art. 4 III, IV, V JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007) (Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 4 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Article R. 130-16

(Modifié par Décret 2005-935 2005-08-02 art. 2 JORF 5 août 2005)

L'autorisation prévue au deuxième alinéa de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme est demandée au préfet. La demande est accompagnée des pièces justifiant que son auteur a la qualité de propriétaire, d'un plan de situation du terrain classé, d'un plan parcellaire de la propriété dans laquelle ce terrain est compris et d'un état des plantations ainsi que de l'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

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

Sauf s'il apparaît que la demande ne peut être accueillie, le préfet saisit du dossier le maire de chacune des communes intéressées en vue de la délibération du conseil municipal sur l'accord prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-2. Si le conseil municipal ne s'est pas prononcé dans les quatre mois de cette saisine, l'accord est réputé refusé.

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

Article R. 130-17

(Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 4 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Sans préjudice des dispositions de la première partie du présent code, et notamment des titres II à VIII inclus du livre IV, le même décret fixe les possibilités de construction

accordées en application de l'article L. 130-2.

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

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

Article R. 130-18

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 4 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984) (Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 6 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984) (Modifié par Décret n°88-199 du 29 février 1988 - art. 1 (V) JORF 2 mars 1988)

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

Article R. 130-19

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 4 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

Pour l'application des premier, deuxième et quatrième alinéas de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme, la valeur du terrain à bâtir offert en compensation, la valeur du terrain classé cédé gratuitement à la collectivité et le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain conservée par le propriétaire sont fixés conformément aux évaluations fournies par le service des domaines qui, en ce qui concerne ce dernier terme, tient compte notamment des possibilités de construction.

Article R. 130-20

(Modifié par Décret n°2010-326 du 22 mars 2010 - art. 3)

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière des décisions prescrivant l'établissement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que de classements d'espaces boisés intervenus en application du premier alinéa de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Article R. 130-21

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 5 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984) (Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 7 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

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

Article R. 130-23

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 5 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984) (Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 6 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984) Modifié par Décret n°88-199 du 29 février 1988 - art. 1 (V) JORF 2 mars 1988

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

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

Article R. 111-38

(Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

Article R. 123-10

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26)

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

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

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

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

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

Article R. 123-11

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 27)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des

immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;

j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs.

TITRE VII : EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRES, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

(extraits du Code de l'Urbanisme)

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

Ces emplacements réservés sont soumis aux dispositions spéciales rappelées ci-après, définies aux articles L.123-1-5, L.123-2, L. 433-3, R. 123-10, R. 123-11, R. 123-12, R. 123-20-1, R. 431-16-1, R. 433-1.

Article L. 123-1-5

(LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V))

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

A ce titre, le règlement peut :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
- 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être

aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis.- Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224 10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ; 12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise : -dans les zones urbaines et à urbaniser ;

-dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

13° bis Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

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 règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité

renforcés qu'il définit.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L. 752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Art. L. 123-2

(LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

d) Abrogé.

Art. L. 433-3

Créé par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2006)

Le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :

a) A la date fixée par le permis ;

b) Ou, lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant.

NOTA :

L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en

vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er octobre 2007. "

Le décret n° 2006-1220 du 6 octobre 2006 fixe l'entrée en vigueur de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527, en tant qu'il remplace les articles L. 423-1 à L. 423-5 du code de l'urbanisme par les articles

L. 433-1 à L. 433-7 du même code, au 1er novembre 2006.

Art. R. 123-10

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26)

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

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

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

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

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

Art. R. 123-11

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 27)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou

l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;

j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs.

Art. R. 123-12

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 28)

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

1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en

application du 9° de l'article L. 123-1-5 ;

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4° Dans les zones U et AU :

a) (Supprimé) ;

b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;

c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;

f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ;

5° Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L. 123-4, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ;

6° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;

7° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

Art. R. 123-20-1

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 36)

La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

a) Rectifier une erreur matérielle ;

b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;

c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur

terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;

d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;

e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;

f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise ;

g) Supprimer des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à douze mégawatts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1-5.

Art. R. 431-16-1

(Modifié par Décret n°2010-304 du 22 mars 2010 - art. 6)

Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application du b de l'article L. 123-2 ou dans un secteur délimité en application du d du même article dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 ou en application du 16° de l'article L. 123-1, le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface de plancher hors oeuvre nette des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

Art. R. 433-1

Modifié par Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2

L'arrêté accordant un permis de construire à titre précaire comporte obligatoirement l'indication du délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée dans les cas suivants :

a) Lorsque le terrain d'assiette du projet n'est situé ni dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou un emplacement réservé délimités par un plan local d'urbanisme ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale ;

b) Ou lorsque le terrain est situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 du code de l'urbanisme, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et suivants du code de l'environnement, dans le champ de visibilité d'un monument historique tel que défini par le code du patrimoine, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.