

Département des Côtes d'Armor



COMMUNE DE QUEMPERVEN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4. Règlement littéral



JORAND & MONGKHOUN Urbanisme et Architecture
34A rue Jean Savidan 22300 LANNION
e-mail : jorand-mongkhoun@wanadoo.fr
site : www.jm-architecture.fr



SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	2
Article 1	Champ d'application territorial du plan	
Article 2	Portée du règlement à l'égard des autres législations	
Article 3	Division du territoire en zones	
Article 4	Adaptations mineures	
Article 5	Dispositions particulières	
Article 6	Rappels	
Lexique		
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE DITES ZONES U	7
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES ZONES AU	
Chapitre 1	Règles applicables aux zones 2AU	13
Chapitre 2	Règles applicables aux zones 1AU	17
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES ZONES A	24
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N	30
TITRE VI	TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, PROTEGER OU A CREER	36
TITRE VII	TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, PROTEGER OU A CREER	42
ANNEXE 1	LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES	47

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

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte en eau et assainissement

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement des véhicules

Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

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 utilisations et occupations du sol qu'elles soient soumises ou non à décision.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1^{er} du livre 1^{er}, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme (articles R 111 et suivants), 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 :
 - a) 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.
 - b) 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).
 - c) 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 ».
 - d) 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.
 - e) 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. »

Aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

- **Les périmètres spéciaux** : ces périmètres spéciaux mentionnés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme sont reportés en annexe au P.L.U.
- **Les servitudes d'utilité publique** : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières figurent en annexe au P.L.U.
- **Les règlements de lotissements**, dans le délai légal de leur application.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- ↳ Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.
- ↳ Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.
- ↳ Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.
- ↳ Les **zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **Les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VI et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des opérations annexée au P.L.U.
- **Les cheminements à préserver ou à créer** sont représentés par un pointillé. Toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.
- **Les éléments paysagers à protéger en vertu de l'article L.123-1-5 alinéa 7** du Code de l'Urbanisme. Les éléments paysagers à préserver sont des bois ou haies dont l'implantation doit être conservée pour des motifs écologiques, cynégétiques, économiques, et esthétiques. Les travaux de destruction totale ou partielle seront soumis à une déclaration municipale préalable.
- **Les zones humides** inventoriées.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions définies par le règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception :

- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

- des dérogations 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 ;
- des dérogations 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 ;
- des dérogations accordées en application de la **loi n° 2009-323 du 25 mars 2009** de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, et de son **décret d'application n° 2009 - 723 du 18 juin 2009** relatif à la procédure de dérogation visant à autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant afin que les règles d'urbanisme ne soient pas des obstacles à leur droit au maintien à domicile.

En outre, lorsqu'une construction bâtie existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits à l'issue d'un sinistre peut être autorisée dans la limite des volumes initiaux, à condition de respecter les dispositions prévues dans la zone concernée, et sauf si le site est soumis à des risques (technologiques, naturels, etc.)...

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

ARTICLE 6 - RAPPELS

- 1) Les travaux exemptés du permis de construire sont soumis à déclaration préalable.
- 2) Les constructions nouvelles, travaux, et changements de destination définies aux articles R.421-9 à R.421-12 et R.421-17 du Code de l'Urbanisme, et les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- 3) 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) 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 15.02.2011.
- 5) Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 6) Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- 7) Le défrichage 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.
- 8) Les zones humides inventoriées au plan de zonage doivent être préservées. Les zones humides sont représentées sur le document graphique par une trame spécifique. En application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et de l'article L 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol 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, dans les secteurs constructibles, les projets même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.
- 9) Un droit de préemption urbain a été institué sur les zones U et AU par décision du Conseil Municipal du 27.09.2012 (article R 211-1 du Code de l'Urbanisme).

- 10)** La loi sur l'architecture de 1977 (extraits) s'applique sur l'ensemble du territoire communal :
 « 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.
 Toute demande de permis de construire ou de déclaration préalable ne respectant pas les termes de la loi pourra être refusée dans les termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme par le Service Instructeur.
- 11)** 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, ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation. Par rapport au règlement de ces zones, des dispositions particulières pourront être admises en terme 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.
- 12)** Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R 421-23-H.
- 13)** 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 de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets entrent en vigueur le 1^{er} mai 2011. Dans les zones de 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 » (I – article R563-5 du Code de l'Environnement).
- 14)** Le gestionnaire du réseau de transport de gaz devra être consulté pour tout projet de construction situé dans la zone des dangers significatifs (cercle de rayon égal à 25 mètres) centrés sur la canalisation de transport de gaz naturel. De plus, dans le cadre du décret 91-1147 du 14 octobre 1991, il devra être consulté au niveau des DR et DICT pour tous travaux situés à moins de 100 mètres de l'ouvrage.
 Coordonnées du gestionnaire : GRTgaz Région Centre Atlantique – Centre de traitement des DR/DICT – Roche Maurice BP 12417 44024 NANTES Cedex 1.

LEXIQUE

- **Annexe** : L'annexe est une construction de faibles dimensions qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle et dépendant fonctionnellement d'un bâtiment principal. Un garage, un abri de jardin, une remise, un local vélo, un atelier, une piscine... ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, sont des annexes possibles d'une habitation.
- **Clôture** : Ouvrage visant à clore un terrain sur ses limites séparatives, en bordure ou en retrait de voies privées ou voies publiques. Il peut s'agir de murs, porte clôtures, grilles, clôtures à claire-voie.
- **Emprise au sol** : Projection verticale des constructions au sol, dont les balcons et les locaux annexes ; les terrasses non couvertes en rez-de-chaussée ne sont pas prises en compte.
- **Installations Classées** : Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret en conseil d'état (qui fait l'objet de modifications régulières). La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n°77-1133 du 21 septembre 1977. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive

n°82/501 du 24 juin 1982 dite « directive Seveso ».

- **Limites séparatives (latérales ou fonds de parcelle)** : Les limites séparatives latérales sont les limites qui aboutissent à la limite sur le domaine public, ou sur la limite de référence. La limite opposée à la limite de référence constitue la limite de fond de parcelle. En cas de forme parcellaire complexe, on considérera comme limite latérale tout côté du terrain aboutissant à la limite de référence, malgré les éventuels décrochés, coudes et brisures. Pour le terrain situé à l'angle de deux rues, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

- **Surface de plancher** : La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de chaque niveau closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Peuvent être déduites les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Unité foncière** : Ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Lorsque la propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle constitue alors plusieurs unités foncières.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement applicable aux zones U

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit de la zone agglomérée du bourg dont le caractère dominant est l'habitat. Dans cette zone, des implantations de bâtiments par rapport aux voies, places et limites séparatives diverses coexistent et voisinent. Les constructions et clôtures minérales voire mixtes (murets + grilles ou haies urbaines) assurent la prééminence du bâti sur la forme urbaine.

Cette zone est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les équipements, commerces, services et activités non génératrices de nuisances 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 U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que :
 - . celles liées à l'habitat, aux commerces, équipements collectifs ou d'intérêt général, services et activités ne générant pas de nuisances pour le voisinage, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat et centres traditionnels,
 - . celles mentionnées à l'article 6, alinéa 11 des dispositions générales ;
- Le changement de destination des locaux commerciaux à rez-de-chaussée, identifiés au règlement graphique comme « cellule commerciale à protéger » ;
- Le stationnement isolé des caravanes, roulotte, camping-car ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée, sur terrain non bâti ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés.

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

I – RAPPELS :

- Les démolitions des constructions existantes sont soumises au permis de démolir.

II- EN ZONE U PEUVENT ÊTRE ADMIS, SOUS RÉSERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTÈRE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ENVIRONNANT :

- Les constructions à usage :
 - D'habitation, leurs annexes et extensions, sous réserve d'une bonne intégration à la construction existante,
 - Hôtelier,
 - D'artisanat non générateur de nuisances pour le voisinage,
 - De commerce conformément aux prescriptions du Scot du Trégor,
 - De bureaux et services,
 - De parcs de stationnement,
- Les annexes détachées de la construction principale, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale, et constituent avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux. Dans le cas contraire, l'autorisation d'urbanisme pourra

être refusée.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, 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 équipements à usage collectif ou d'intérêt général : équipements sociaux, scolaires, techniques, sportifs, culturels, de loisirs, etc...

III – En outre, afin d'assurer une utilisation économe et rationnelle du sol, toute nouvelle construction à usage de logement individuel :

– répondra à une densité moyenne d'environ 700 m² par logement. Une densité différente pourra être autorisée, ceci, dans la limite de la configuration de l'unité foncière : forme et topographie particulière, etc.

– devra prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autre accès.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes et ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

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, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les RD devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

ARTICLE U 4 – DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

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 concerné 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 ou récupérateur dissimulé) 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 lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinants, soit à l'alignement même des voies ou espaces publics existants ou futurs, soit en retrait de cet alignement.

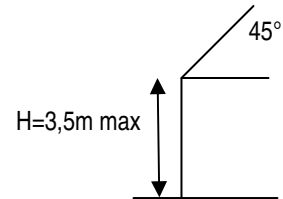
Dans tous les cas, le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle (c'est à dire au minimum plus de la moitié du linéaire de façade) à la limite sur voie publique ou privée.

L'implantation des abris de jardin est interdite en façade sur voie publique.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Dans ce cas, la construction doit s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3,50m de hauteur maximale situé sur la limite séparative, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain.



Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants implantés entre 0 et 3 m de la limite séparative. En effet, dans ce cas, les extensions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit dans le prolongement de la construction existante sans réduction de la distance existante vis-à-vis de la limite séparative.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale de toutes constructions ne devra pas dépasser 70% de la surface de l'unité foncière où s'implante le projet.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, chaufferie, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) doit s'harmoniser à la hauteur des constructions observées dans le bourg.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. 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 devront respecter les prescriptions suivantes :

- . utilisation de matériaux de qualité : mur en pierre, maçonnerie enduite ou bardage bois. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.
- . couleurs : en harmonie avec la construction principale.
- . toiture réalisée en matériau de teinte sombre et de bonne tenue.
- 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,...
- le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une intégration dans la toiture du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. RÈGLES PARTICULIÈRES POUR LA RÉNOVATION DE BÂTIMENTS TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels (généralement en pierre), 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 de pierre, 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 non respirants (de type enduit ciment) sont interdits
- Les bardages en ardoises (ou tout matériau en ayant la teinte) et les bardages en matières plastiques sont interdits.
- 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 coffres de volets roulants sont autorisés à condition d'être non visibles de l'extérieur.
- 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 parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci ; une implantation en pignon est interdite. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

3. CLÔTURES :

Les clôtures doivent permettre d'assurer la continuité bâtie et assurer la cohérence du paysage urbain sur les voies et espaces publics. Elles seront donc traitées en harmonie avec les clôtures voisines.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50m sur voie ou domaine public et 1,80 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 0,80 m.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage vert ;
- un muret en pierre ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie vive d'essences locales.

Les dispositifs à claire-voie seront constitués de lames ajourées, espacées au minimum de 2 cm.

Les portails ou portillons auront une hauteur maximale de 1,50 m. Seront intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, etc...

En limite séparative, elles seront constituées soit :

A - d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage plastifié vert. L'utilisation d'une seule plaque préfabriquée d'aspect béton, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.

B – d'un talus bocager.

C - d'un mur en maçonnerie enduite sur les 2 faces, ou de panneaux en bois de bonne tenue. Dans ces deux derniers cas, le linéaire sera limité au tiers du linéaire total des limites séparatives, afin d'alterner clôtures rigides et végétation.

Sont interdits :

A - Les plaques préfabriquées d'aspect béton, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.

B – L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (murs de type parpaings ou briques).

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.

E - Les panneaux préfabriqués de tous types (bétons, plastiques, etc...).

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE U 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 à l'annexe 1 du présent règlement.

B - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux...), de laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ou de résineux (type thuya, cyprès...), en alignement monoespèce est interdite sur voie publique ou privée, et en limites séparatives.

C - 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...

D - Pour l'entretien des espaces verts, il est fortement recommandé se référer aux plaquettes d'information réalisées par le Syndicat des bassins versants du Jaudy-Guindy-Bizien, comme par exemple celle intitulée « 50 conseils pour jardiner propre ».

E – Boisements, haies et talus plantés repérés : Les boisements, haies et talus plantés repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichement, d'abattage ou d'arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.

Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

La modification de ces éléments de paysage est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones 2AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 2AU est destinée à assurer, à moyen ou long terme, le développement de la commune sous forme de quartiers équipés et aménagés en accord avec le paysage naturel ou bâti existant.

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 qui sera approuvé par le Conseil Municipal.

Cette ouverture à l'urbanisation se concrétisera par une modification, une révision simplifiée, une révision du P.L.U. ou la création d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.).

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.

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

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Sont interdites, les occupations et utilisations du sol autres que :
 - . celles liées à l'habitat, aux commerces, équipements collectifs ou d'intérêt général, services et activités ne générant pas de nuisances pour le voisinage, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat et centres traditionnels,
 - . celles mentionnées à l'article 6, alinéa 11 des dispositions générales ;
- Le stationnement isolé des caravanes, roulotte, camping-car ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée, sur terrain non bâti ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONTITIONS PARTICULIERES

PEUVENT ÊTRE ADMIS, SOUS RÉSERVE DE NE PAS COMPROMETTRE ULTÉRIEUREMENT L'URBANISATION DE LA ZONE :

- Les clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'elles soient conçues de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de celles destinées à recevoir des élevages générateurs de nuisances.

APRES OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS 2AU ET SAUF RAISONS TECHNIQUES DUMENT JUSTIFIEES, IL SERA DEMANDE, AFIN DE FAVORISER UNE GESTION ECONOMIE DU SOL ET LA MIXITE SOCIALE :

- La mise au point d'un plan d'aménagement d'ensemble cohérent, approuvé par la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation éventuellement définies (à respecter dans l'esprit) ;
- Une densité minimale de logements à raison d'au moins 12 logements/ha ;
- Dans la mesure du possible, une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des

logements collectifs, en bande ou intermédiaires, ou des lots destinés à la construction de logements individuels.

- En secteur 2AU1, un minimum de 20 % du programme de logements affecté à du logement à caractère social ou accessible aux Personnes à Mobilité Réduite. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

Les opérations importantes devront couvrir la totalité du secteur concerné mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles. En tout état de cause, les dépenses d'équipements liées à l'urbanisation de la zone seront à la charge de l'aménageur. Chaque opération ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la suivante.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes et ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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 2AU 4 – DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

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 concerné 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.

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.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies ou espaces publics existants ou futurs, soit en retrait de 5 m minimum par rapport à cet alignement.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de :

- maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes,
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CLÔTURES :

Les clôtures doivent permettre d'assurer la continuité bâtie et assurer la cohérence du paysage urbain sur les voies et espaces publics. Elles seront donc traitées en harmonie avec les clôtures voisines.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50m sur voie ou domaine public et 1,80 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 0,80 m.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage vert ;
- un muret en pierre ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie vive d'essences locales.

Les dispositifs à claire-voie seront constitués de lames ajourées, espacées au minimum de 2 cm. Les portails ou portillons auront une hauteur maximale de 1,50 m. Seront intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, etc...

En limite séparative, elles seront constituées soit :

A - d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage plastifié vert. L'utilisation d'une seule plaque préfabriquée d'aspect béton, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.

B – d'un talus bocager.

C - d'un mur en maçonnerie enduite sur les 2 faces, ou de panneaux en bois de bonne tenue. Dans ces deux derniers cas, le linéaire sera limité au tiers du linéaire total des limites séparatives, afin d'alterner clôtures rigides et végétation.

Sont interdits :

A - Les plaques préfabriquées d'aspect béton, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.

B – L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (murs de type parpaings ou briques).

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.

E - Les panneaux préfabriqués de tous types (bétons, plastiques, etc...).

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 2AU 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 à l'annexe 1 du présent règlement.

B - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux...), de laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ou de résineux (type thuya, cyprès...), en alignement monoespèce est interdite sur voie publique ou privée, et en limites séparatives.

C - Pour l'entretien des espaces verts, il est fortement recommandé se référer aux plaquettes d'information réalisées par le Syndicat des bassins versants du Jaudy-Guindy-Bizien, comme par exemple celle intitulée « 50 conseils pour jardiner propre ».

D – Boisements, haies et talus plantés repérés : Les boisements, haies et talus plantés repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin.

Toute demande de défrichage, d'abattage ou d'arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.

Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

La modification de ces éléments de paysage est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones 1AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone à urbaniser, destinée à assurer à court terme le développement de la commune, à vocation principale d'habitat, commerces et de services. Chaque secteur devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble étudié en concertation avec le Conseil Municipal, et portant sur l'intégralité du secteur, même si l'aménagement du dit secteur se fait par tranches successives.

La zone 1AU est urbanisable immédiatement conformément au présent règlement.

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que :
 - . celles liées à l'habitat, aux commerces, équipements collectifs ou d'intérêt général, services et activités ne générant pas de nuisances pour le voisinage, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat et centres traditionnels,
 - . celles mentionnées à l'article 6, alinéa 11 des dispositions générales ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONTITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage :
 - D'habitation, leurs annexes et extensions, sous réserve d'une bonne intégration à la construction existante,
 - Hôtelier,
 - D'artisanat non générateur de nuisances pour le voisinage,
 - De commerce conformément aux prescriptions du Scot du Trégor,
 - De bureaux et services,
 - De parcs de stationnement,
- Les annexes détachées de la construction principale, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale, et constituent avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux. Dans le cas contraire, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, 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.

SAUF RAISONS TECHNIQUES DUMENT JUSTIFIEES, IL SERA DEMANDE, AFIN DE FAVORISER UNE GESTION ECONOMIQUE DU SOL :

- La mise au point d'un plan d'aménagement d'ensemble cohérent, concerté par la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation éventuellement définies (à respecter dans l'esprit) ;
- Une densité minimale de logements à raison d'au moins 12 logements/ha ;
- Dans la mesure du possible, une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements collectifs, en bande ou intermédiaires, ou des lots destinés à la construction de logements individuels.

Les opérations importantes devront couvrir la totalité du secteur concerné mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles. En tout état de cause, les dépenses d'équipements liées à l'urbanisation de la zone seront à la charge de l'aménageur. Chaque opération ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la suivante.

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 de caractéristiques suffisantes et ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

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, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les RD devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

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 concerné 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 ou récupérateur dissimulé) 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.

Dans les secteurs 1AU, 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.

RÉSEAUX DIVERS :

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

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.

Le plan d'aménagement d'ensemble des secteurs 1AU prévoira également, si le service de collecte des Ordures Ménagères le demande, un ou plusieurs emplacements réservés pour la collecte sélective des déchets. Ces points seront positionnés en fonction du circuit des véhicules de collecte. Les containers pourront être enterrés à condition d'être compatibles avec le système de ramassage.

En tout état de cause, en cas d'aménagement par tranches des secteurs 1AU, les réseaux nécessaires à la constructibilité de cette zone devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant.
Les constructions ne pourront être autorisées dans les différentes tranches qu'à l'achèvement de travaux de viabilisation.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans un souci de gestion économe du territoire, deux lots à usage de logement individuel ne pourront être réunis en une même unité foncière, sauf dans le cas de construction de logements sociaux.

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

Les constructions doivent être édifiées de façon cohérente et homogène le long d'une même voie suivant un plan masse d'ensemble. Elles pourront s'implanter soit à l'alignement des voies ou espaces publics existants ou futurs, soit en retrait par rapport à cet alignement.

Dans tous les cas, le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle (c'est à dire au minimum plus de la moitié du linéaire de façade) à la limite sur voie publique ou privée.

L'implantation des abris de jardin est interdite en façade sur voie publique.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de :

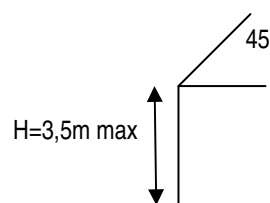
- maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes,
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Dans ce cas, la construction doit s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3,50m de hauteur maximale situé sur la limite séparative, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.



Les annexes pourront s'implanter en limite séparative de fond de parcelle (ou en retrait de cette limite si celle-ci est constituée d'un talus ou d'une haie bocagère) à condition que toutes dispositions soient prises pour recueillir les eaux de ruissellement.

En outre, les plans de masse des opérations de logements devront faire apparaître l'orientation des façades principaux sur chaque lot. Ceux-ci s'orienteront parallèlement à une des limites séparatives au moins, de préférence par rapport à la limite sur voie publique ou privée. Le plan de composition du futur quartier devra être conçu de manière à apporter un ensoleillement optimal aux habitations.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale de toutes constructions ne devra pas dépasser 70% de la surface de l'unité foncière où s'implante le projet.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, chaufferie, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

La hauteur en tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansard ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 7 mètres. En outre, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues), est limitée à 11 mètres au faitage.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. 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 devront respecter les prescriptions suivantes :
 - . utilisation de matériaux de qualité : mur en pierre, maçonnerie enduite ou bardage bois. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.
 - . couleurs : en harmonie avec la construction principale.
 - . toiture réalisée en matériau de teinte sombre et de bonne tenue.
- 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,...
- le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une intégration dans la toiture du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. CLÔTURES :

Les clôtures doivent permettre d'assurer la continuité bâtie et assurer la cohérence du paysage urbain sur les voies et espaces publics. Elles seront donc traitées en harmonie avec les clôtures voisines.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50m sur voie ou domaine public et 1,80 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 0,80 m.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage vert ;
- un muret en pierre ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublées d'une haie vive d'essences locales.

Les dispositifs à claire-voie seront constitués de lames ajourées, espacées au minimum de 2 cm.

Les portails ou portillons auront une hauteur maximale de 1,50 m. Seront intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, etc...

En limite séparative, elles seront constituées soit :

A - d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage plastifié vert. L'utilisation d'une seule plaque préfabriquée d'aspect béton, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.

B – d'un talus bocager.

C - d'un mur en maçonnerie enduite sur les 2 faces, ou de panneaux en bois de bonne tenue. Dans ces deux derniers cas, le linéaire sera limité au tiers du linéaire total des limites séparatives, afin d'alterner clôtures rigides et végétation.

Sont interdits :

A - Les plaques préfabriquées d'aspect béton, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.

B – L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (murs de type parpaings ou briques).

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.

E - Les panneaux préfabriqués de tous types (bétons, plastiques, etc...).

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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, à concurrence de 20% de la surface parcellaire au moins. Pour le choix des essences, on se référera à l'annexe 1 du présent règlement.

B - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux...), de laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ou de résineux (type thuya, cyprès...), en alignement monoespèce est interdite sur voie publique ou privée, et en limites séparatives.

C - 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...

D - Pour l'entretien des espaces verts, il est fortement recommandé de se référer aux plaquettes d'information réalisées par le Syndicat des bassins versants du Jaudy-Guindy-Bizien, comme par exemple celle intitulée « 50 conseils pour jardiner propre ».

E - 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.

F - Le gabarit de la voirie interne à l'opération respectera celui des voiries locales et le caractère végétal de la commune et de l'agglomération.

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

H – Boisements, haies et talus plantés repérés : Les boisements, haies et talus plantés repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin.

Toute demande de défrichage, d'abattage ou d'arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.

Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

La modification de ces éléments de paysage est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.

I - 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 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

Elles comprennent des secteurs Aa où les constructions nouvelles sont interdites.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non directement liées à l'activité agricole ;
- Le stationnement isolé des caravanes, roulotte, camping-car ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée, sur terrain non bâti ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés ;
- Le remblaiement à proximité des cours d'eau.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – RAPPELS :

- Les démolitions des constructions existantes sont soumises au permis de démolir.

II - PEUVENT ÊTRE ADMISES EN ZONE A, SOUS RÉSERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU FONCTIONNEMENT ET AU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES :

- Les constructions à usage agricole.
- L'habitation de l'agriculteur, s'il s'agit du logement nécessaire à l'activité de l'exploitation, directement lié à l'exploitation, ainsi que son extension et annexes.
- 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 la surface de plancher et/ou l'emprise au sol de l'extension n'excède pas 40 m², et dans la mesure où les activités créées constituent un revenu agricole annexe.
- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments traditionnels existants identifiés par des étoiles au zonage, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, et dans la mesure où l'activité agricole localisée à moins de 100m a cessé et sous réserve des dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural.
- Les plans d'eau nécessaires à la sécurité et à l'activité agricole, sous réserve du respect de la législation en vigueur.
- Les travaux nécessaires à la réhabilitation des fonctionnalités des zones humides dégradées.

III – EN SECTEUR Aa, SEULES PEUVENT ETRE ADMIS, SOUS RÉSERVE D'UNE BONNE INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT :

- Les clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'elles soient conçues de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de celles destinées à recevoir des élevages générateurs de nuisances.

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 de caractéristiques suffisantes et ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

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, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les RD devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

ARTICLE A 4 – ALIMENTATION EN EAU ET ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

1 - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

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.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

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 concerné 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 ou récupérateur dissimulé) 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.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions ou installations susceptibles d'être autorisées en application de l'article A 2 doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des RD 65 et 65b et des autres voies ouvertes à la circulation.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de :

- maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, ou en cas d'extension,
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies : chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de :

- maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, ou en cas d'extension,
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies : chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, chaufferie, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F., ainsi que pour les bâtiments à usage agricole.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur en tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansard ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 7 mètres. En outre, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues), est limitée à 10 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. 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 une face (façade ou pignon) majoritairement (c'est à dire au minimum plus de la moitié du linéaire de façade) parallèle à la limite sur voie publique ou privée.
- 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,...
- le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une intégration dans la toiture du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. RÈGLES PARTICULIÈRES POUR LA RÉNOVATION DE BÂTIMENTS TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels (généralement en pierre), 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 de pierre, 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 non respirants (de type enduit ciment) sont interdits.
- Les bardages en ardoises (ou tout matériau en ayant la teinte) et les bardages en matières plastiques sont interdits.
- 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 coffres de volets roulants sont autorisés à condition d'être non visibles de l'extérieur.
- 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 parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci ; une implantation en pignon est interdite. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

3. CLÔTURES (A USAGE NON AGRICOLES) :

Les clôtures doivent permettre d'assurer la continuité bâtie et assurer la cohérence du paysage urbain sur les voies et espaces publics. Elles seront donc traitées en harmonie avec les clôtures voisines.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale (hors haies et talus bocagers) est limitée à 1,50m sur voie ou domaine publique et 1,80 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 0,80 m.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage vert ;
- un muret en pierre ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublées d'une haie vive d'essences locales.

Les dispositifs à claire-voie seront constitués de lames ajourées, espacées au minimum de 2 cm.

Les portails ou portillons auront une hauteur maximale de 1,50 m. Seront intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, etc...

En limite séparative, elles seront constituées soit :

A - d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage plastifié 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.

B – d'un talus bocager.

C - d'un mur en maçonnerie enduite sur les 2 faces, ou de panneaux en bois de bonne tenue. Dans ces deux derniers cas, le linéaire sera limité au tiers du linéaire total des limites séparatives, afin d'alterner clôtures rigides et végétation.

Sont interdits :

A - Les plaques préfabriquées d'aspect béton, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.

B – L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (murs de type parpaings ou briques).

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.

E - Les panneaux préfabriqués de tous types (bétons, plastiques, etc...).

4. 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 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 visuel.
- afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement, des talus bocagers, écrans ou bosquets d'arbres et arbustes d'essences locales devront être prévus en périphérie des bâtiments ou installations à usage agricole.
- l'utilisation de bardages de couleurs différentes sur un même bâtiment ou de bardages de couleur trop vive est interdite.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées en application de l'article A2, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, et soumis à la réglementation faisant l'objet du titre VI du présent règlement. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

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 à l'annexe 1 du présent règlement.

B - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux...), de laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ou de résineux (type thuya, cyprès...), en alignement monospèce est interdite sur voie publique ou privée, et en limites séparatives.

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

D - Pour l'entretien des espaces verts, il est fortement recommandé de se référer aux plaquettes d'information réalisées par le Syndicat des bassins versants du Jaudy-Guindy-Bizien, comme par exemple celle intitulée « 50 conseils pour jardiner propre ».

E – Boisements, haies et talus plantés repérés : Les boisements, haies et talus plantés repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichement, d'abattage ou d'arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.

Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

La modification de ces éléments de paysage est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

Dans tous les cas, les autorisations d'occupation des sols autorisées à l'article N2 ci-après devront assurer la préservation de l'activité agricole.

Elles comprennent :

- des secteurs Ni soumis aux risques d'inondation.
- des secteurs Nh correspondant à l'habitat isolé dans des secteurs où l'activité agricole est prédominante. Dans ces secteurs d'habitat dispersé, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants. De plus, dans ces secteurs, le changement de destination des bâtiments traditionnels sera interdit dans le périmètre sanitaire des exploitations et leurs annexes, dans le souci de ne pas accroître les contraintes liées aux exploitations, notamment par la venue de nouveaux tiers dans le périmètre des exploitations.
- des secteurs Ny (4) correspondant aux activités existantes, non agricoles, installées en campagne.
- un secteur Nc correspondant à l'extension du cimetière.
- un secteur Ne correspondant aux installations d'assainissement.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONSET UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-après ;
- Le stationnement isolé des caravanes, roulotte, camping-car ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée, sur terrain non bâti ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés ;
- Le remblaiement à proximité des cours d'eau;
- En secteur Ni, toute construction nouvelle, sauf application de l'article N 2 ci-après.

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

I – RAPPELS :

- Les démolitions des constructions existantes situées en zone N et secteurs Nh sont soumises au permis de démolir.

II - EN ZONES N ET SECTEURS Nh, SONT ADMIS, SOUS RÉSERVE D'UNE PARFAITE INTÉGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 40 m².
- Les annexes détachées de la construction principale, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale, et constituent avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux, et sous réserve que leur surface globale sur une même unité foncière n'excède pas 40 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

- L'aménagement, le changement de destination des bâtiments traditionnels existants dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 40 m² et sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.

- Les travaux nécessaires à la réhabilitation des fonctionnalités des zones humides dégradées.

III - EN SECTEURS Ny, SONT ADMIS, SOUS RÉSERVE D'UNE PARFAITE INTÉGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT ET DE NE PAS PENALISER L'ACTIVITE AGRICOLE :

- L'aménagement, la transformation et l'extension limitée des établissements artisanaux existants, à condition que :

- . ces bâtiments aient été régulièrement autorisés,
- . ces travaux soient nécessaires au fonctionnement des installations existantes.
- . ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances pour le voisinage et l'environnement,

IV - EN SECTEUR Nc, SONT ADMIS, SOUS RÉSERVE D'UNE PARFAITE INTÉGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT :

- Les aménagements, les constructions et installations de faible importance nécessaires à l'extension du cimetière.

V - EN SECTEUR Ne, SONT ADMIS, SOUS RÉSERVE D'UNE PARFAITE INTÉGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT :

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

V - EN SECTEUR Ni, SONT ADMIS, SOUS RÉSERVE D'UNE PARFAITE INTÉGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT :

- Les annexes aux habitations existantes pourront être autorisées sous réserve que :

- . les modifications de l'état de surface du sol ne gênent pas le libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement et soient soumises à déclaration,
- . ces travaux ne conduisent pas à une augmentation des risques pour les personnes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

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, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les RD devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

ARTICLE N 4 – ALIMENTATION EN EAU ET ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

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 concerné 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 ou récupérateur dissimulé) 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.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions ou installations susceptibles d'être autorisées en application de l'article N 2 doivent

être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des RD 65 et 65b et des autres voies ouvertes à la circulation.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de :

- maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, ou en cas d'extension,
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies : chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de :

- maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, ou en cas d'extension,
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies : chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple.

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, chaufferie, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

La hauteur en tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansard ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 7 mètres. En outre, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues), est limitée à 11 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. 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. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.
- 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,...
- le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une intégration dans la toiture du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. RÈGLES PARTICULIÈRES POUR LA RÉNOVATION DE BÂTIMENTS TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels (généralement en pierre), 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 de pierre, 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 non respirants (de type enduit ciment) sont interdits.
- Les bardages en ardoises (ou tout matériau en ayant la teinte) et les bardages en matières plastiques sont interdits.
- 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 coffres de volets roulants sont autorisés à condition d'être non visibles de l'extérieur.
- 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 parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci ; une implantation en pignon est interdite. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

3. CLÔTURES :

Les clôtures doivent permettre d'assurer la continuité bâtie et assurer la cohérence du paysage urbain sur les voies et espaces publics. Elles seront donc traitées en harmonie avec les clôtures voisines.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale (hors haies et talus bocagers) est limitée à 1,50m sur voie ou domaine publique et 1,80 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 0,80 m.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage vert ;
- un muret en pierre ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublées d'une haie vive d'essences locales.

Les dispositifs à claire-voie seront constitués de lames ajourées, espacées au minimum de 2 cm.

Les portails ou portillons auront une hauteur maximale de 1,50 m. Seront intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, etc...

En limite séparative, elles seront constituées soit :

A - d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage plastifié vert. L'utilisation d'une seule plaque préfabriquée d'aspect béton, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.

B – d'un talus bocager.

C - d'un mur en maçonnerie enduite sur les 2 faces, ou de panneaux en bois de bonne tenue. Dans ces deux derniers cas, le linéaire sera limité au tiers du linéaire total des limites séparatives, afin d'alterner clôtures rigides et végétation.

Sont interdits :

A - Les plaques préfabriquées d'aspect béton, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.

B – L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (murs de type parpaings ou briques).

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.

E - Les panneaux préfabriqués de tous types (bétons, plastiques, etc...).

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées en application de l'article N2, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, et soumis à la réglementation faisant l'objet du titre VI du présent règlement. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

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 à l'annexe 1 du présent règlement.

B - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux...), de laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ou de résineux (type thuya, cyprès...), en alignement monoespèce est interdite sur voie publique ou privée, et en limites séparatives.

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

D - Pour l'entretien des espaces verts, il est fortement recommandé de se référer aux plaquettes d'information réalisées par le Syndicat des bassins versants du Jaudy-Guindy-Bizien, comme par exemple celle intitulée « 50 conseils pour jardiner propre ».

E – Boisements, haies et talus plantés repérés : Les boisements, haies et talus plantés repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection, en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin.

Toute demande de défrichement, d'abattage ou d'arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.

Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

La modification de ces éléments de paysage est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

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

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

Les terrains couverts aux documents graphiques par un quadrillage orthogonal surchargé de petits cercles sont classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver dans le cadre des dispositions des articles L.130-1 à L.130-6, R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-23, 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 20 09 - 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'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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

- s'il est fait application des dispositions 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'Etat 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 - a rt. 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 - a rt. 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 : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

(extraits du Code de l'Urbanisme)

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

Ces emplacements réservés sont soumis aux dispositions spéciales rappelées ci-après, définies aux articles L.123-1-5, 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.

ANNEXE n° 1

LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES **LISTE DES VÉGÉTAUX "SUBVENTIONNABLES" POUR LES PLANTATIONS DE HAIES BOCAGÈRES** **EN CÔTES D'ARMOR**

Essences principales : (3 essences maximum)

Ce groupe comprend les essences qui composent l'essentiel du couvert arborescent et arbustif du linéaire bocager costarmoricain. Pour cette raison, leur utilisation doit concerner au minimum 70 % des plants utilisés dans les projets de plantation.

- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
- Noisetier commun (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule roux (*Salix atrocinerea*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)

Essences secondaires : (5 plants minimum, 3 essences maximum)

Ce groupe comprend des essences indigènes ou naturalisées qui composent ponctuellement le couvert arborescent du linéaire bocager costarmoricain. Leur utilisation doit donc être limitée et nécessairement associée à une ou plusieurs essences principales. Dans des conditions stationnelles très particulières (sols hydromorphes, milieux fortement anthropisés, bord de rivière...), ces essences pourront être utilisées à titre principal.

- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*) 60/80
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
- Charme commun (*Carpinus bétulus*) (utilisation sur l'est du dpt)
- Noisetier commun (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule roux (*Salix atrocinerea*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Ajonc d'Europe
- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*) (soumis à autorisation FEREDDEC)
- Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) (utilisation dans l'est du dpt)
- Églantier (*Rosa canina*)
- Houx commun (*Ilex aquifolium*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Érable champêtre (*Acer campestre*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Poirier commun (*Pyrus pyraeaster*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Orme champêtre (*Ulmus campestris*) (non résistant à la graphiose)
- Bourdaine (*Rhamnus frangula*)
- Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)
- Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
- Cormier (*Sorbus domestica*)
- Pin sylvestre (utilisation dans le Mené) (sauf si présence locale constatée)
- Pin laricio de Corse (utilisation sur le littoral d'Erquy) (sauf si présence locale constatée)
- Pin maritime (utilisation en bordure du dpt 56) (sauf si présence locale constatée)