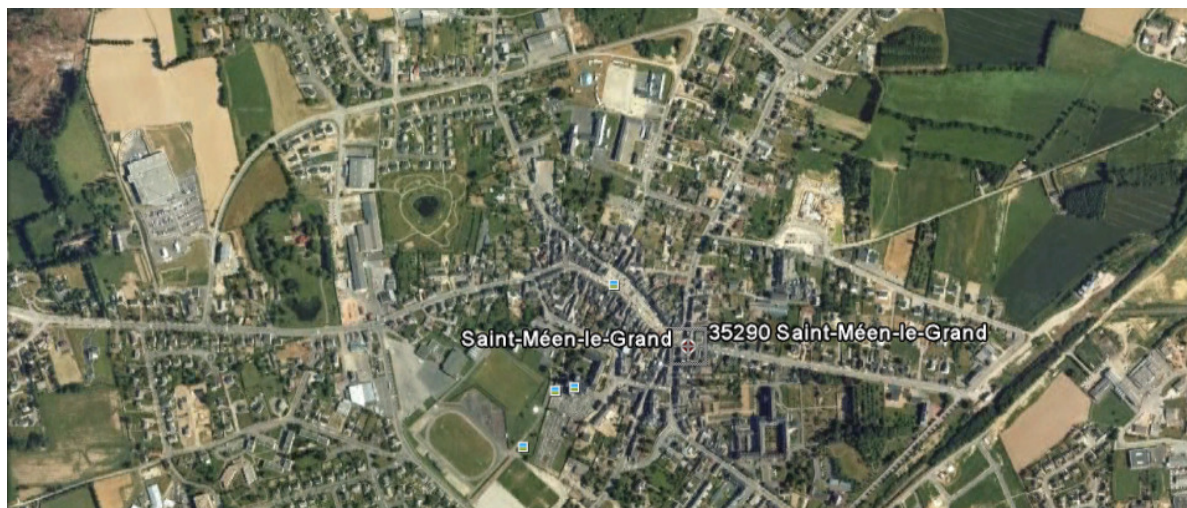


→ COMMUNE DE SAINT MEEN LE GRAND

PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement revu pour correction d'erreurs matérielles

→ Dossier d'approbation

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 février 2004, modifié les 17 janvier 2005 et 12 décembre 2005 et révisé partiellement les 23 juin 2005 et 26 février 2007

Modification n°3 prescrite le 01 février 2011 approuvée le 13 septembre 2011

Révisions simplifiées n°2 à 4 prescrites le 01 février 2011 approuvées le 13 septembre 2011

Révision simplifiée n°5 prescrite le 31 mai 2011 approuvée le 13 septembre 2011

Modification simplifiée n°1 approuvée le 03 avril 2012, modification simplifiée n°2 approuvée le 23 avril 2013, modification simplifiée n°3 approuvée le 19 octobre 2015.,modification simplifiée n°4 du 12 juin 2017



REGLEMENT D'URBANISME

Article L.110 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L.121.1 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
ZONE UC.....	8
ZONE UE.....	16
ZONE UH.....	25
ZONE UF.....	33
ZONE UA.....	37
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	49
ZONE AU.....	49
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	51
ZONE A.....	51
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	61
ZONE N.....	61
TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES CLASSES.....	71
TITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....	76
DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES.....	79
Liste des essences végétales préconisées	

TITRE I

* * * *

DISPOSITIONS GENERALES

* * * *

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

- 1 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 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 111-3, R 111-4, R 111-15 et R 111-21, figurant en annexe du présent règlement.
- 2 S'appliquent en outre au présent règlement :
 - les articles L 111-10, L 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, restent applicables nonobstant les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme.
- 3 S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :
 - les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation des sols, créées en application de législations particulières et dont le champ d'application est reporté au plan des servitudes ;
 - les périmètres spéciaux, mentionnés aux articles du Code de l'Urbanisme et reportés à titre d'information sur les documents graphiques.

4. S'ajoutent au présent règlement les dispositions prises par les législations relatives à la protection du patrimoine archéologique.

Les sites actuellement connus concernés par la présence de vestiges archéologiques sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques et sont précisés en annexe au présent P.L.U..

- L'ensemble du territoire communal est concerné par la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi n°2003-707 du 1^{er} avril 2003, modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001) qui indique : « toute découverte archéologique (poterie, 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 Cedex, tel. 02 99 84 59 00) ».
- La législation relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) s'applique à l'ensemble du territoire communal. Elle prévoit : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »
- S'ajoute au présent règlement, le décret 86-192 du 5 février 1986 : « lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».
- S'ajoute au présent règlement, l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

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,
- Zones naturelles et forestières.

1. Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions 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**.

2. Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 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 la lettre **AU**.

3. 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**.

4. Les **zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, du présent règlement, 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 figure en outre :

1. 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.

2. 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 emplacements réservés annexée au P.L.U.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures prévues à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

La reconstruction de bâtiments détruits à l'issue d'un sinistre peut être autorisée dans la limite des volumes initiaux.

Dans le cas où elles sont admises, les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent leur être assimilées par la nature et le mode de leur occupation, susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié. Le mode de calcul de l'isolement des façades figure en annexe au présent règlement.

Ces prescriptions s'appliquent pour la Route Nationale n°164 classée à grande circulation.

ARTICLE 6 – RAPPELS

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

2. 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.

3. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.

4. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Un droit de préemption urbaine a été institué par décision du Conseil Municipal du (article R211-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

* * * *

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

* * * *

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond au Bourg et aux hameaux urbanisés de SAINT-MEEN-LE-GRAND.

Elle correspond à des formes d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, places et limites séparatives diverses qui coexistent et voisinent. L'objectif du règlement est de permettre d'une part la densification de ces zones, d'autre part l'organisation d'une cohérence urbaine.

Elle est destinée principalement à accueillir

- ↪ des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités, les équipements et les services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat, pour les zones Uc, Ue et Uh.
- ↪ des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles et commerciales pour les zones Ua.
- ↪ des constructions nécessaires à l'activité ferroviaire pour les zones Uf.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone recouvre le centre Ville ancien de Saint-Méen-Le-Grand et les parties denses ou à densifier de l'agglomération.

Elle correspond aux centres anciens traditionnels où les bâtiments sont édifiés de manière générale en ordre continu et à l'alignement des voies et places.

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. La création d'exploitations agricoles,
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation des établissements classés, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
3. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs,
4. L'installation isolée de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée,
5. Le dépôt de véhicules hors d'usage de plus de dix unités,
6. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés,
7. L'ouverture de toute carrière.

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

Peut être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural et paysager :

L'aménagement et la transformation d'installations classées existantes dont la création serait normalement interdite dans la zone, si les travaux conduisent à une amélioration de la situation existante en ce qui concerne leur insertion dans le site, les gênes ou dangers induits par leur fonctionnement,

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIES

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin,
- 2) Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie,
- 3) Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers,

4) Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissements autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

C. ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

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

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

D. RESEAUX DIVERS

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

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

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

L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est imposée. Toutefois un recul compris entre 2 m et 7 m par rapport à cet alignement pourra être autorisé pour une part non majoritaire de la façade et sous réserve de ne pas compromettre l'unité architecturale de la rue ou de la place.

A. Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- *Pour des parcelles environnées, de part et d'autre, de constructions non implantées à l'alignement ; l'implantation pourra se faire en retrait, sans excéder le retrait des constructions voisines.*
- *Pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ; les dispositions s'applique sur la voie d'accès à la parcelle*

- pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives,
- pour des ouvrages techniques *nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectifs (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz, ...)*
- *Pour des parcelles enclavées, situées à plus de 20 m de l'emprise publique la plus proche.*
- *Pour des constructions nouvelles, dès lors qu'une construction pré-existe et est maintenue et qu'il n'y a pas de changement d'usage.*
- Pour les extensions d'activités non implantés à l'alignement
- Pour les constructions annexes aux habitations existantes sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti.
- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée (ex. cas des "parcelles en drapeau"), il n'est pas fixé de règle d'implantation.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire au moins d'un côté.

Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, un retrait minimal de 0,90 mètre par rapport à cette limite devra être respecté.

B. A titre exceptionnel, l'implantation de constructions en retrait des deux limites séparatives pourra être autorisée

- a. pour maintenir une haie, une clôture intéressante (***mur de pierre***) ou pour assurer le libre écoulement des eaux (***noue***), retrait de 0,90 mètre maximum.
- b. *ou pour assurer le libre passage d'un véhicule dans le cas d'un garage annexe ; dans ce cas, le retrait ne pourra excéder 3 mètres.*
- c. *dans le cas d'une construction d'immeuble collectif*

C. Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'utilité publique, pour des raisons techniques ou pour favoriser l'insertion de ces ouvrages dans l'environnement.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A. La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 15 m.

B. A l'intérieur d'une bande de 20 m d'épaisseur par rapport à l'alignement, la différence d'altitude entre tout point de la sablière ou de l'acrotère et le sol naturel devra être inférieure ou égale à 10m.

- C. Au delà de la bande de 20 m d'épaisseur par rapport à l'alignement, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 4 m de hauteur situé en limites séparatives ou de fond de parcelle, prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la parcelle. Ce gabarit pourra être dépassé dans le cas d'héberges existantes en limites séparatives d'une hauteur supérieure.
- D. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement des hauteurs maximales définis précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
- E. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.
- F. Pour les bâtiments d'usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale de 15 m pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A – LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

L'architecture de terre étant souvent méconnue, un dossier décrivant les caractéristiques de ces constructions et comportant des conseils techniques de restauration est annexé au présent règlement.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

S'agissant du bâti de terre, les murs seront réparés ou construits selon la technique ancienne de construction des murs de bauge. Eventuellement, des rebouchages importants peuvent être réalisés par des briques ou des parpaings de terre destinés à être enduits.

Les enduits des constructions en terre seront réalisés à base de chaux aérienne, sans grillage, sans souci de trop grande rectitude. Les enduits ciment sont proscrits.

Les joints des maçonneries (du bâti de pierre ou des maçonneries de soubassement du bâti de terre) seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

2. Les ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, on devra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra

prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

3. Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

4. Les toitures :

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les bâtiments seront couverts en ardoise. Des matériaux de même apparence pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

5. Les ouvrages en toiture :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

6. Les extensions et les annexes :

Les constructions nouvelles en annexe ou en extension des constructions anciennes de terre, qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition devront respecter les règles énoncées en D et E. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.

Les extensions vitrées ou vérandas devront par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec celui-ci.

Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

B - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1 L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2 Les volumes :

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

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

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

La largeur des pignons sera limitée à une dimension proche de 8m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45 °.

3 Les ouvertures :

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans les secteurs, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

4 Les matériaux – aspect :

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

Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées seront maçonnées en prolongement et axées sur les murs-pignons. Elles seront bardées dans le même matériau que le matériau de toiture lorsqu'elles sont positionnées en toiture et ne seront pas axées.

Les débords de toiture ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.

Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont interdites.

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

C - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle, en utilisant avec pertinence la richesse du vocabulaire formel et expressif qui la caractérise.

D – LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

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

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

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

E – CLOTURES

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

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

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441.1 à L 441.3, R 441.1 à R 441.11 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprés, thuyas, etc...).

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour toutes constructions nouvelles, il sera exigé

- deux places de stationnement par logement individuel
- une place de stationnement par logement collectif < T3,
- deux places par logement collectif en cas d'un logement \geq T3.

En cas d'impossibilité de réalisation de ces places de stationnement, une participation financière sera demandée.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement en :

- réalisant les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres
- acquérant les places nécessaires dans un parc privé situé dans un même rayon de 300 mètres
- concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans)

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code l'Urbanisme

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

B – Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone recouvre les secteurs de développement de SAINT-MÉEN-LE-GRAND. Elle correspond à des formes d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, places et limites séparatives diverses qui coexistent et voisines.

L'objectif du règlement est de permettre, d'une part la densification de ces zones, d'autre part l'organisation d'une cohérence urbaine.

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. La création d'exploitations agricoles,
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation des établissements classés, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
3. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs,
4. L'installation isolée de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée,
5. Le dépôt de véhicules hors d'usage de plus de dix unités,
6. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés,
7. L'ouverture de toute carrière.

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

Peuvent être admises, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural et paysager :

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

aux productions maraîchères, horticoles ou florales, sous réserve que ces constructions par leur importance ou leur fonctionnement ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

4. Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieure des zones de nuisance sonore définies au plan, sera soumis aux dispositions de la loi sur le bruit de 1992 et de l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000, relatif à l'isolement acoustique de bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur (250 m de par et d'autre de l'axe de la RN164 et 100m de la RD166).
5. Les unités de production d'énergie liées à un intérêt collectif

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIES

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin,
- 2) Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie,
- 3) Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers,
- 4) Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

C. ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

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

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

D. RESEAUX DIVERS

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

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

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

Par rapport aux voies routières, sauf dispositions particulières indiquées aux plans de zonages :

A – L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée. Elle sera imposée lorsque les deux constructions voisines sont implantées à l'alignement.

B – Lorsque les constructions ne sont pas implantées en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques et lorsqu'elles se situent dans une bande de 20m par rapport à cet alignement :

1. le recul par rapport à l'alignement devra être compris entre 2 et 7 m ;
2. la distance de recul des constructions nouvelles pourra être imposée lorsqu'elles s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions existantes présentant des marges de recul identiques ;
3. le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à l'alignement.

C – L'implantation des constructions au delà d'une bande de 20m par rapport à l'alignement est autorisée.

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

1. pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives ;
2. pour des ouvrages techniques d'utilité publique ;
3. pour les constructions importantes d'usage et d'intérêt public ;
4. pour les extensions de bâtiment non implantés à l'alignement et pour les constructions annexes aux habitations existantes sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue et de la place n'est pas compromise.

E – Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer (loi du 15 juillet 1845 et décrets d'application).

F – Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée (ex. cas des “parcelles en drapeau”), il n'est pas fixé de règle d'implantation.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

B – Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, un retrait minimal de 0,90 mètre par rapport à cette limite devra être respecté.

C – Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'utilité publique, pour des raisons techniques ou pour favoriser l'insertion de ces ouvrages dans l'environnement.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

B – A l'intérieur d'une bande de 20 m d'épaisseur par rapport à l'alignement, la différence d'altitude entre tout point de la sablière ou de l'acrotère et le sol naturel est limitée à 8m.

C – Au delà de la bande de 20 m d'épaisseur par rapport à l'alignement, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 4 m de hauteur situé en limites séparatives ou de fond de parcelle, prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la parcelle. Ce gabarit pourra être dépassé dans le cas d'héberges existantes en limites séparatives d'une hauteur supérieure.

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

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

F – Pour les bâtiments d'usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale de 12 m pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A – **LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

L'architecture de terre étant souvent méconnue, un dossier décrivant les caractéristiques de ces constructions et comportant des conseils techniques de restauration est annexé au présent règlement.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

S'agissant du bâti de terre, les murs seront réparés ou construits selon la technique ancienne de construction des murs de bauge. Eventuellement, des rebouchages importants peuvent être réalisés par des briques ou des parpaings de terre destinés à être enduits.

Les enduits des constructions en terre seront réalisés à base de chaux aérienne, sans grillage, sans souci de trop grande rectitude. Les enduits ciment sont proscrits.

Les joints des maçonneries (du bâti de pierre ou des maçonneries de soubassement du bâti de terre) seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

2. Les ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, on devra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

3. Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

4. Les toitures :

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les bâtiments seront couverts en ardoise. Des matériaux de substitution pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

5. Les ouvrages en toiture :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

6. Les extensions et les annexes :

Les constructions nouvelles en annexe ou en extension des constructions anciennes de terre, qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition devront respecter les règles énoncées en D et E. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.

Les extensions vitrées ou vérandas devront par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec celui-ci.

Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

B - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1 L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2 Les volumes :

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

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

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

La largeur des pignons sera limitée à une dimension proche de 8m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45 °.

3 Les ouvertures :

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans les secteurs, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

4 Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.
Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.
Les souches de cheminées seront maçonnées en prolongement et axées sur les murs-pignons. Elles seront bardées dans le même matériau que le matériau de toiture lorsqu'elles sont positionnées en toiture et ne seront pas axées.
Les débords de toiture ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.
Le traitement des détails devra être simple et justifié.
La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont interdites.

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

C - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle, en utilisant avec pertinence la richesse du vocabulaire formel et expressif qui la caractérise.

D - LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

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

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

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

E - CLOTURES

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

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

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441.1 à L 441.3, R 441.1 à R 441.11 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc...).

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

A – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques (sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat).

B – Pour les opérations de logement aidées par l'Etat, il sera prévu une place par logement (*sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat*).

Il doit être prévu au moins :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, une place par logement de moins de 80 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.), et deux places par logement d'une surface supérieure à 80 m² de SHON.
- pour les bureaux, une place pour 25 m² du SHON affectée à cet usage.
- pour les commerces, une place pour 25m² de surface de vente.
- pour les professions libérales, une place par 10 m² de SHON affectée à l'usage professionnel.
- pour les hôtels et restaurants, une place par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissement de cette nature, une place pour 10 m² de SHON affectée à ces usages.
- pour les établissements d'enseignement, trois places par classe.
- pour les établissements hospitaliers, foyer-logement et maison d'accueil pour personnes âgées, une place pour 2 lits.

C – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

D – Modalités d’application

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins de stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d’apprécier les besoins de stationnement qui pourront être plus élevés que ceux calculés avec les normes ci-dessus.

En cas d’impossibilité architecturale ou technique d’aménager le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations **en justifiant pour les places qu’il ne peut réaliser lui même sur le terrain d’assiette ou dans l’environnement immédiat, soit dans l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit dans de l’acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.**

A défaut, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées par l’article L 421-3 du code de l’urbanisme.

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

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A – Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

B – Le dossier d’autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées. Les espèces d’essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

C- Les haies et boisements existants repérés sur les plans de zonage au titre de l’article L.123-1-5 du Code de l’Urbanisme sont soumis à déclaration préalable pour tous travaux.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone recouvre les hameaux urbanisables de la Commune de SAINT-MÉEN-LE-GRAND et leurs secteurs de développement (« LE PARSON » et « LE PIED DE MOUTON »).

Elle correspond à une forme traditionnelle d'urbanisation dense des hameaux ruraux.

Elle est destinée principalement à accueillir des constructions à usage d'habitation, d'activités et de services nécessaires à la vie sociale et respectant les caractéristiques du bâti et de la forme urbaine existante.

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. La création d'exploitations agricoles,
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation des établissements classés, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
3. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs,
4. L'installation isolée de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée,
5. Le dépôt de véhicules hors d'usage de plus de dix unités,
6. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés,
7. L'ouverture de toute carrière.

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

Peuvent être admises, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural et paysager :

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

aux productions maraîchères, horticoles ou florales, sous réserve que ces constructions par leur importance ou leur fonctionnement ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIES

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin,
- 2) Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie,
- 3) Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers,
- 4) Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UH 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

C. ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

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

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

D. RESEAUX DIVERS

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

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

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

Par rapport aux voies routières, sauf dispositions particulières indiquées aux plans de zonages :

- A.** Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions anciennes des hameaux.
- B.** Les façades ou pignons des constructions nouvelles seront implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait de cet alignement, avec un minimum de 2 m.
- C.** Qu'elles soient implantées à l'alignement ou en retrait, les constructions nouvelles devront impérativement respecter la direction dominante des lignes de faîtage des constructions anciennes situées à proximité
- D.** Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :
 - 1. pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
 - 2. pour des raisons topographique ou de forme de parcelle ;
 - 3. pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
 - 4. afin d'assurer le libre écoulement des eaux ;
 - 5. pour améliorer l'insertion d'ouvrages techniques.Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale du hameau n'est pas compromise.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A.** Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions anciennes des hameaux.
- B.** L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, un retrait minimal de 0,90 mètre par rapport à cette limite devra être respecté.
- C.** Lorsque les constructions anciennes existantes présentent un mur-pignon aveugle en limite séparative, l'implantation des constructions nouvelles au droit de cette construction existante, avec ou sans retrait, pourra être imposée afin de favoriser l'insertion de la construction nouvelle dans le site.
- D.** Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :
 - 1. pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
 - 2. pour des raisons topographique ou de forme de parcelle ;
 - 3. pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
 - 4. afin d'assurer le libre écoulement des eaux ;
 - 5. pour améliorer l'insertion d'ouvrages techniques.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale du hameau n'est pas compromise.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- A. La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 12 m.
- B. La différence d'altitude entre tout point de la sablière ou de l'acrotère et le sol naturel est limitée à 8m.
- C. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement des hauteurs maximales définis précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
- D. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A – LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

L'architecture de terre étant souvent méconnue, un dossier décrivant les caractéristiques de ces constructions et comportant des conseils techniques de restauration est annexé au présent règlement.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

S'agissant du bâti de terre, les murs seront réparés ou construits selon la technique ancienne de construction des murs de bauge. Eventuellement, des rebouchages importants peuvent être réalisés par des briques ou des parpaings de terre destinés à être enduits.

Les enduits des constructions en terre seront réalisés à base de chaux aérienne, sans grillage, sans souci de trop grande rectitude. Les enduits ciment sont proscrits.

Les joints des maçonneries (du bâti de pierre ou des maçonneries de soubassement du bâti de terre) seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

2. Les ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, on devra s'efforcer de traiter

les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

3. Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

4. Les toitures :

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les bâtiments seront couverts en ardoise. Des matériaux de substitution pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

5. Les ouvrages en toiture :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

6. Les extensions et les annexes :

Les constructions nouvelles en annexe ou en extension des constructions anciennes de terre, qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition devront respecter les règles énoncées en D et E. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.

Les extensions vitrées ou vérandas devront par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec celui-ci.

Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

B - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1 L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2 Les volumes :

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

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

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

La largeur des pignons sera limitée à une dimension proche de 8m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45 °.

3 Les ouvertures :

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans les secteurs, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

4 Les matériaux – aspect :

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

Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées seront maçonnées en prolongement et axées sur les murs-pignons. Elles seront bardées dans le même matériau que le matériau de toiture lorsqu'elles sont positionnées en toiture et ne seront pas axées.

Les débords de toiture ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.

Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont interdites.

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

dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

C- LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle, en utilisant avec pertinence la richesse du vocabulaire formel et expressif qui la caractérise.

D – LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

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

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

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

E – CLOTURES

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

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

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441.1 à L 441.3, R 441.1 à R 441.11 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc...).

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

A – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques.

B – Pour les opérations de logement aidées par l'Etat, il sera prévu une place par logement (*sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat*).

Il doit être prévu au moins :

1. pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, une place par logement de moins de 80 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.), et deux places par logement d'une surface supérieure à 80 m² de SHON ;
2. pour les bureaux, une place pour 25 m² du SHON affecté à cet usage ;
3. pour les commerces, une place pour 25m² de surface de vente ;
4. pour les professions libérales, une place par 10 m² de SHON affectée à l'usage professionnel ;
5. pour les hôtels et restaurants, une place par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant ;
6. pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissement de cette nature, une place pour 10 m² de SHON affecté à ces usages ;
7. pour les établissements d'enseignement, trois places par classe ;
8. pour les établissements hospitaliers, foyer-logement et maison d'accueil pour personnes âgées, une place pour 2 lits.

C – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

D – En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

B – Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

C – Les talus seront obligatoirement conservés, sauf projet architectural le justifiant, lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

D – La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond au domaine public ferroviaire.

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions de toutes natures à l'exception des constructions et dépôts nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.
2. la création ou l'extension d'exploitations agricoles.
3. Les lotissements.
4. Les établissements artisanaux, industriels et dépôts autres que ceux nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire.
5. l'aménagement de terrains de camping.
6. l'aménagement de terrains de stationnement des caravanes.
7. Toute carrière.

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

Peuvent être admises, sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire :

1. les constructions de toutes natures et les dépôts.
2. Les équipements et installations techniques.

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIES

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin,
- 2) Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie,
- 3) Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers,
- 4) Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UF 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

C. ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

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

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

D. RESEAUX DIVERS

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

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

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

A. L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.

B. Si les constructions ne sont pas implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, elles seront implantées à 5 mètres minimum de ces voies et emprises publiques.

C. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant ces reculs.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A.** A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 mètres.
- B.** Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les circonstances suivantes :
- 1- Pour des extensions de bâtiments existants ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments.
 - 2- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines,
 - 3- Pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants.
 - 4- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux.
 - 5- Pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leurs exploitations, etc.) lorsque des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage le justifient.

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

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- A.** La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- B.** La hauteur totale des bâtiments agricoles ou à usage d'activités, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures exclus) ne peut excéder 10 mètres.
Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 mètres pour l'application de cette disposition ; la côte moyenne à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.
- C.** Pour tout autre type de construction ou extension de bâtiments existants, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures exclus) ne peut excéder 10 mètres.
- D.** Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant les hauteurs admises en B et C pourront conduire les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L-130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
3. la plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel de bâtiments de grandes dimensions.
4. la préservation des talus et des haies existantes pourra être imposée lorsqu'ils se trouvent en limites séparatives ou en bordure de voies. Dans ce cas, seront seuls admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès aux terrains.
5. les milieux dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs de la Commune réservés aux activités (artisanat, industrie, commerce, tertiaire) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DE SOLS INTERDITES

Dans les marges de reculement

Toute occupation ou utilisation du sol dans la bande d'inconstructibilité stricte fixée le long de la RD166 et de la RN164 en application de l'article L-111-1-4 du code de l'urbanisme à l'exception des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, et en particulier les bassins tampons d'assainissement pluvial.

Sur l'ensemble de la zone

1. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UA 2
2. La création d'exploitations agricoles
3. Les lotissements à d'autres usages qu'artisanal, commercial ou industriel.
4. L'installation de terrain de camping, caravanage et parc résidentiel de loisir.
5. L'installation isolée de caravane ou habitat léger de loisir quelle qu'en soit la durée, sauf baraques de chantier.
6. Les affouillements et exhaussement du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des aménagements, constructions et équipements autorisés.
7. L'ouverture de toute carrière

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

1- Dans les marges de reculement hors zone inconstructible stricte soit, le long de la RN164, entre 70 et 55 m de l'axe et le long de la RD166, entre 35m de l'axe et 10 m de l'alignement :

- *Le stationnement de véhicules légers uniquement.*
- Les aménagements de voirie permettant la circulation de piétons ou de véhicules ; dans la mesure où des aménagements de voirie seraient réalisés, ceux-ci seront implantés en léger déblai, de manière à les rendre imperceptibles.
- Les remblais – par rapport au terrain naturel – limités à + 0,50 m au maximum.
- Les aménagements autres que les constructions : clôtures, mobiliers, aménagements paysagers

2- Sur l'ensemble de la zone :

Peuvent être admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone et à la qualité de l'environnement urbain, architectural ou paysager :

- 1.1- Les logements de fonction, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments principaux et destinés aux logements des personnes dont la présence permanente et nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.
- 1.2- Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, hôtels, etc ...)
- 1.3- L'aménagement et la restauration des constructions existantes, ainsi que les extensions mesurées, compatibles avec la vocation de la zone.
- 1.4- Les équipements et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

3- Zone de nuisance sonore

Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieure des zones de nuisance sonore définies au plan, sera soumis aux dispositions de la loi sur le bruit de 1992 et de l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 relatif à l'isolement acoustique de bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur (250 m de par et d'autre de l'axe de la RN164 et 100m de la RD166)

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par un passage aménagé sur fonds voisin.
- 2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.
- 3- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
- 4- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 3 constructions ou a une longueur inférieure à 30 m, cet aménagement n'est pas exigé

ARTICLE UA 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d’assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d’assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d’assainissement collectif annexé au présent règlement.

C. ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

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

En l’absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales provenant d’aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

D. RESEAUX DIVERS

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

Les réseaux électriques basses tensions devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

En cas d’absence de réseau collectif d’assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d’un assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors de la division de terrains.

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

1- Voies routières

Sauf dispositions spéciales figurées au plan, les constructions devront être implantée à 5 m au moins des voies routières.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d’extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces reculs, et ce, en continuité des alignements existants.

Dès lors que l’espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée (ex. cas des “parcelles en drapeau”), il n’est pas fixé de règle d’implantation.

2- Voies SNCF

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer (loi du 15 juillet 1845 et décrets d'application).

En tout état de cause, il est rappelé que, préalablement à tout projet de construction ou de clôture, le riverain est tenu d'effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF.

3- Lignes électriques

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante située à proximité des lignes électriques, devra être soumise pour accord préalable à Électricité De France.

4- Conduites de transport de Gaz

Les constructions d'immeubles ou d'ouvrage de toute nature seront interdites dans une bande de 6 m (4 m à droite et 2 m à gauche de la conduite de gaz dans le sens de la canalisation).

5- Les reculs liés à l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme (loi Barnier) portés aux plans sont impératifs.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5 m.

2- Sur des parcelles de faible largeur (inférieure 20 mètres), ou dans le cas d'extension de bâtiment ne respectant pas ce recul, la construction en limite séparative peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu conforme à la législation en vigueur.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le long des axes soumis à la Loi Barnier. La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au dessus du terrain naturel, et ce, jusqu'à 100 m par rapport à l'axe de la RN 164 et 75 m pour les autres voies.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A – LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les joints des maçonneries du bâti de pierre seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

2. Les ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, on devra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

3. Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

4. Les toitures :

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les bâtiments seront couverts en ardoise. Des matériaux de substitution pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

5. Les ouvrages en toiture :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison ;
- verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture.

6. Les extensions et les annexes :

Les constructions nouvelles en annexe ou en extension des constructions anciennes qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition devront respecter les règles énoncées en D et E. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.

Les extensions vitrées ou vérandas devront par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec celui-ci.

Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

B LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant.

Les projets devront assurer une parfaite intégration à l'environnement naturel et bâti ; ils devront, par leur volumes, y compris la forme de la couverture, leur percement, leur couleur, la nature des matériaux apparents et leurs détails architecturaux, assurer une parfaite qualité architecturale. Sauf dans le cas de projet intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les constructions d'une seule volumétrie seront interdites. Les façades commerciales devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment et ne pas déstabiliser l'architecture globale de celui-ci.

Le long des axes soumis à la loi Barnier

Aspect extérieur construction

Aucune façade principale ne sera orientée vers la RN 164.

L'usage du verre réfléchissant est interdit en façade de RN 164.

Les couleurs des matériaux de parement (*pierre, enduit, bardage*) et les peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Des documents permettant d'en apprécier le réel impact (*montage, photo, ...*) devront impérativement être fournis au dossier de demande de permis de construire.

Le long de la RD 166, la couleur grise devra représenter au moins 50 % de chaque façade.

Couverture / toiture

Les projets devront prendre en compte l'insertion de la "5^{ème} façade" dans le paysage (*couverture, terrasses*).

L'emploi de matériaux brillants, de tuiles, est interdit.

La teinte des toitures devra s'harmoniser avec le paysage. Elle sera d'un ton mat, couleur ardoise ou terre.

Les bardages, bacs acier, étanchéité, de faible pente doivent être masqués à la vue à partir des voies autour du site.

C – CLÔTURES

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

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

1) Sur l'ensemble de la zone

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc...).

2) Le long des axes soumis à la Loi Barnier

Dans la mesure où l'acquéreur souhaite clore son terrain, seule les couleurs verte, noir (RAL 9004, 9005, 9011) et gris anthracite (7016, 7021, 7024) seront admises, (RAL 6002, 6005, 6020), l'utilisation de poteaux et plaques béton sera strictement interdite pour l'ensemble des

zones, la mise en place d'une clôture impliquera obligatoirement une plantation de part et d'autre.

Clôtures en façade de l'axe soumis à la Loi Barnier

- Treillis soudé plastifié vert, noir et gris anthracite d'une hauteur maximale de 2 m,
- Piquets métalliques plastifiés verts,
- Pour des raisons d'esthétique et d'intégration, implantation en retrait de 1 m par rapport à la limite des lots, pour l'implantation d'une haie.

Clôtures en limites séparatives

- Grillage simple torsion plastifié d'une hauteur maximale de 2 m
- Piquets métalliques plastifiés.

3) En dehors des axes soumis à la Loi Barnier

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441.1 à L 441.3, R 441.1 à R 441.11 du Code de l'Urbanisme.

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

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

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

A – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques.

B – Pour les opérations de logement aidées par l'Etat, il sera prévu une place par logement (*sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat*).

C - Il doit être prévu au moins :

- 1- pour les bureaux, une place pour 25 m² du SHON affectée à cet usage.
- 2- pour les commerces, une place pour 25m² de surface de vente.
- 3- pour les professions libérales, une place par 10 m² de SHON affectée à l'usage professionnel.
- 4- pour les hôtels et restaurants, une place par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
- 5- pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissement de cette nature, une place pour 10 m² de SHON affectée à ces usages.
- 6- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, une place de stationnement par tranche de 60 m² de la SHON des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires) et une place de stationnement par tranche de 200 m² de la SHON des parties de la construction utilisée comme dépôt.

Toutefois, le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place de 200 m² de SHON si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m² de SHON.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

D – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

E – En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

F – Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, il sera réservé au moins une place de stationnement sur la parcelle en cas de création d'un nouveau logement de fonction.

G – Des espaces pour le stationnement des véhicules de transport et de livraison sont à aménager en dehors des voies publiques, ils devront correspondre aux besoins et installations de l'activité

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Généralités

Dans l'ensemble de la zone

A – Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

B – Les haies et boisements existants repérés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable pour tous travaux. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée.

C – Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement). Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage protégés pourront être refusées.

D – Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

E – La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur

F – Sont interdites, toutes espèces de Thuya, de Cupressus, de Chamaecyparis, de Thuyopsis, de Liriodendrus. Les variétés à feuillages pourpre, jaune, panaché ou marginé son également interdites.

G - Les acquéreurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de **10 % par rapport à la surface totale du lot.**

Le long des axes soumis à la Loi Barnier

Dans le cadre de la démarche de Projet Urbain visant à réduire les marges d'inconstructibilité, un certain nombre de principes d'aménagement paysagers s'avèrent être essentiels pour permettre dans le temps et l'espace d'asseoir une certaine qualité, tant au niveau du traitement des limites de lots, qu'à leur intégration et à leur unité paysagère.

Aussi, un certain nombre de généralités sont à respecter obligatoirement. Il s'agit notamment du traitement :

- des espaces verts internes à chacun des lots,
- de la zone non-aménageable,
- des limites de lots.

D'autres espaces sensibles, dont l'organisation est laissée au choix des acquéreurs, devront faire l'objet également de soins particuliers en matière d'intégration paysagère. Il s'agit notamment :

- des aires de stationnement et de manutention,
- des aires de stockage de matériaux et de déchets.

2 - Densité

Les espaces verts devront obligatoirement comporter des plantations d'arbres tiges à raison **d'une unité par 200 m² de terrain, et des arbustes de haie bocagère à raison de trois unités par 200 m² de terrain.**

Les arbres prévus dans le ratio des places de stationnement ne rentrent pas en déduction dans le calcul, (cf 2.4.a).

3 - Traitement des espaces verts

a) En bordure des voies soumises à la Loi Barnier

Afin de garantir une unité visuelle en façade de déviation d'agglomération, d'atténuer l'impact d'un front bâti, **des plantations arbustives devront être réalisées sur une largeur de 10 m dans la zone non aménageable afin de constituer un écran végétal.** Les essences seront choisies obligatoirement dans la liste suivante :

- Cornouiller blanc - Cornus alba (C) ;
- Ajonc – Ulex europaeus (P) ;
- Noisetier – Corylus avellane (C) ;
- Troène – Ligustrum vulgare (P) ;
- Genêt à balai – Cytisus scoparius (P) ;

- Prunellier – Prunus spinosa (C) ;
- Fusain – Euonymus europaeus (C) ;
- Saule marsault – Salix caprea (C) ;
- Sureau noir – Sambucus nigra (C).

(C) = Caduc - (P) = Persistant

On devra impérativement utiliser un minimum de 5 essences (40 % persistantes / 60 % caduques).

Les végétaux seront plantés avec une force minimale de 20 / 30, l'utilisation de jeunes plants étant proscrites.

Selon les essences choisies, la densité de plantation ne devra pas être inférieure à 0.75 unité/m².

Par ailleurs, dans cette même plantation, et on devra obligatoirement planter des baliveaux choisis dans la liste suivante :

- Érable sycomore - Acer pseudoplatanus ;
- Frêne - Fraxinus excelsior ;
- Peuplier tremble - Populus tremula ;
- Chêne pédonculé - Quercus pedunculata ;
- Merisier - Prunus avium ;
- Bouleau - Betula verrucosa ;
- Châtaignier - Castanea sativa

Les végétaux seront plantés avec une force minimale de 120/150, à raison d'une unité par 5 m linéaires de limite de lot traitée, à répartir de façon aléatoire sur toute la largeur.

En tout état de cause, la zone non-aménageable devra être traitée à 100 % en espaces verts (*arbustes et/ou gazon*) à l'exception d'un ouvrage possible de rétention d'eaux pluviales.

Le long de la RD 166, en direction de Ploërmel (site de Fahineuc), la bande de 10 m d'entrée en espaces verts devra intégrer une plantation d'alignement d'arbres rustiques de première grandeur (+ 20 m adulte) avec une équidistance de 12 m minimum.

De plus, un merlon sera réalisé pour masquer, depuis la voie, la zone aménageable lorsque la voie est, soit un remblai, soit un déblai de moins de 1,20 m par rapport au terrain naturel. La hauteur du merlon sera telle que ce sommet sera situé à 1,20 m au dessus du niveau de la voie.

b) En limites séparatives du site et des différents lots, en façade de lots

Pour les limites séparatives entre lots, la plantation d'une haie bocagère est obligatoire pour toute pose de clôture (treillis soudé et grillage simple torsion).

En l'absence de clôture, la haie n'est pas nécessaire.

S'il y a lieu, il est conseillé de planter sur 2 rangs, en quinconce de part et d'autre de la clôture, des essences bocagères choisies dans la même liste qu'au paragraphe précédent et dans les mêmes conditions afin de générer une certaine homogénéité.

L'ensemble de ces espaces verts fait partie intégrante des lots. Les acquéreurs en doivent le parfait entretien et leur conservation. S'agissant de l'aménagement de la façade de la déviation

d'agglomération, la Mairie de SAINT-MÉEN-LE-GRAND aura tous pouvoirs pour obliger les acquéreurs à maintenir dans leur état optimum l'ensemble de ces plantations.

Il pourra notamment exiger :

- le remplacement des végétaux morts ou dépérissants,
- les traitements phytosanitaires qui s'avèreraient nécessaires,
- les tailles et abattages qui s'avèreraient indispensables à la bonne conservation de ces espaces.

L'ensemble de ces plantations devra être obligatoirement achevé en même temps que la construction des autres équipements, soit au printemps ou à l'automne qui suivra la date de constat d'achèvement des travaux de construction.

4 - Implantation et traitement des aires de stationnement, de manutention et de stockage

a) Aires de stationnement et de manutention

Dans la mesure où des aires de stationnement sont implantées en façade de rue entre la voirie publique et la construction, il ne pourra s'agir que du stationnement de véhicules légers réservés aux personnels et aux visiteurs ou de poids-lourds.

En revanche, dans le cas où des aires de service ou de manutention sont aménagées, ces aires devront être prioritairement aménagées à l'arrière du bâtiment en retrait des voiries publiques.

Pour le cas particulier des aires de stationnement pour poids-lourds, leur emplacement est autorisé de la même manière que pour les véhicules légers et selon les mêmes principes.

La réalisation de places de stationnement pour véhicules légers et poids-lourds implique obligatoirement la plantation d'arbres-tige, selon le nombre de places de stationnement :

- Pour les VL, la proportion est de un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement,
- Pour les PL, un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement (**les plantations peuvent être groupées**). **Les arbres seront plantés en périphérie des places de stationnement pour limiter l'impact visuel depuis la voie publique.**

Pour les VL, ces arbres seront plantés au cœur des aires de stationnement, de manière à limiter l'impact visuel des véhicules depuis les voies publiques.

b) Traitement des aires de stockage (matériaux et déchets)

Leur localisation et leur traitement devront figurer au permis de construire.

La hauteur maximale de stockage est limitée à 2 m pour les déchets et à 3 m pour les matériaux.

On disposera un écran (minéral et/ou végétal) sur une hauteur de 2 mètres ou 3 mètres. Sa mise en place devra limiter au maximum la perception de ces aires depuis les voiries publiques.

Depuis les voiries publiques soumises à la loi Barnier, aucune vue ne sera possible sur ces aires de stockage.

L'aveuglement de ces aires peut être traité par la constitution d'un écran d'une hauteur de 3 mètres associant le minéral et/ou le végétal.

Il peut s'agir :

- d'un palissage bois associée à une haie
- d'un mur bahut + treillage + haie ou plante grimpante
- d'une haie doublée d'un alignement d'arbre,
- d'un talus de 1 m maximum planté
- d'une plantation de bosquet(s), arbuste(s) et arborescent(s).

5 – Plantations à réaliser

Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage, seront réalisées, sur une largeur de 3 m, des plantations de haies composées d'arbres et d'arbustes choisis obligatoirement dans la liste suivante :

- Cornouiller blanc - Cornus alba (C) ;
- Ajonc – Ulex europaeus (P) ;
- Noisetier – Corylus avellane (C) ;
- Troène – Ligustrum vulgare (P) ;
- Genêt à balai – Cytisus scoparius (P) ;
- Prunellier – Prunus spinosa (C) ;
- Fusain – Euonymus europaeus (C) ;
- Saule marsault – Salix caprea (C) ;
- Sureau noir – Sambucus nigra (C).

(C) = Caduc - (P) = Persistant

On devra impérativement utiliser un minimum de 5 essences (40 % persistantes / 60 % caduques).

Les végétaux seront plantés avec une force minimale de 20 / 30, l'utilisation de jeunes plants étant proscrites.

Selon les essences choisies, la densité de plantation ne devra pas être inférieure à 0.75 unité/m².

Par ailleurs, dans cette même plantation, et on devra obligatoirement planter des baliveaux choisis dans la liste suivante :

- Érable sycomore - Acer pseudoplatanus ;
- Frêne - Fraxinus excelsior ;
- Peuplier tremble - Populus tremula ;
- Chêne pédonculé - Quercus pedunculata ;
- Merisier - Prunus avium ;
- Bouleau - Betula verrucosa ;
- Châtaignier - Castanea sativa

Les végétaux seront plantés avec une force minimale de 120/150, à raison d'une unité par 5 m linéaires de limite de lot traitée, à répartir de façon aléatoire sur toute la largeur.

TITRE III

* * * *

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

* * * *

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE AU

Les zones AU sont des zones naturelles non équipées où sont prévues à court et moyen terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux, ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y imposer la création d'opérations d'ensemble (habitations, activités) permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération.

L'utilisation des sols est subordonnée :

- soit à l'établissement de l'aménagement figurant au P.L.U. (extension urbaine Est, entrée par la RD166, entrée par la RN164, parc d'activités Haute Bretagne) en une ou plusieurs opérations ;
- soit à la réalisation des équipements publics primaires indispensables à la viabilisation de la zone (eau potable, eaux usées, voirie) similaires a u niveau d'équipement de la zone U correspondante.

Si ces conditions sont réalisées, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées aux documents graphiques sont celles des zones urbaines affectées du même indice.

ARTICLE AU. 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. En l'absence des documents établis conformément à l'article AU1-2 ci-dessous, tout type d'occupation et utilisation des sols nouveau et interdit à l'exception des constructions visées à l'article AU2.1-1.
2. Lorsque, dans un ensemble foncier cohérent, a été établi un plan d'aménagement d'ensemble, accompagné des études de faisabilité comprenant notamment la définition des caractéristiques des différents réseaux et voies et le phasage de leur réalisation, le type d'occupation et utilisation des sols interdits sur cet ensemble foncier sont ceux de la zone U correspondant à la zone AU où il est situé.

3 Dans les zones humides telles que recensées sur les documents graphiques :

Les constructions et occupations du sol de toute nature, soumise ou non à autorisation, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau et des zones humides sauf celles mentionnées à l'article AUA 2

ARTICLE AU.2 – TYPE D'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

-1.1 En l'absence des documents établis conformément à l'article AU.1-2 ci-dessus, sont admis, sous réserve qu'ils ne compromettent pas les possibilités techniques ou financièrement d'utilisation ultérieure de la zone, conformément à celles de la zone U correspondante :

- La construction de bâtiment en bordure des voies équipées. Lorsque ces constructions ne compromettent pas l'accès ultérieur à l'ensemble de la zone d'urbanisation.

- L'aménagement et la restauration des constructions existantes, ainsi que leurs extensions, sous réserve de la préservation du caractère architectural original.

- En zone AUA, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements et des services généraux de la zone et à condition que ce logement de fonction soit accolé ou intégré au local principal d'activités.

-1.2 Tout projet de construction neuve et de rénovation de bâtiment à usage d'habitation, situé à l'intérieur des zones de nuisance sonore définies au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

-2- Lorsque, pour un ensemble foncier cohérent, a été établi le schéma d'aménagement défini à l'article AU.1-2, les types d'occupation et d'utilisation du sol sur cet ensemble foncier, sont ceux de la zone U correspondant à la zone AU où il est situé.

-3- Les équipements et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics

- 4- Dans les zones humides telles que recensées sur les documents graphiques :

- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),

- les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues...).

ARTICLES AU 3 à AU 13

Les constructions susceptibles d'être autorisées devront respecter les règles des articles de la zone U dont l'indice correspondant à celui de la zone AU considérée.

TITRE IV

* * * *

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

* * * *

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones A sont les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R.123.7 du Code de L'Urbanisme).

Elle comporte un sous-secteur :

- sous-secteur Ai : secteur agricole inconstructible

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1) Toutes constructions et aménagements non directement liés à l'activité agricole et aux productions maraîchères, horticoles ou florales :

- Les habitations non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, de bureaux et de services.
- Les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions ou équipements autorisés.
- Le stationnement prolongé ou dépôt de matériaux et matériel sur les voies et accotements publics.

2) Toutes constructions et installations non directement nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

3) Dans les zones humides telles que recensées sur les documents graphiques :

Les constructions et occupations du sol de toute nature, soumise ou non à autorisation, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau et des zones humides sauf celles mentionnées à l'article A 2

4) En zone Ai, toutes nouvelles constructions et installations y compris agricoles sont interdites

5) Les panneaux et centrales photovoltaïques au sol

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

1 Peuvent être admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles :

- a. Les plans d'eau nécessaires à l'agriculture
- b. Les piscines couvertes ou non, à proximité des habitations non interdites à l'article A1
- c. Les recherches minières et les aménagements et installations annexes nécessaires et directement liés à cette activité.

2 Dans les zones humides telles que recensées sur les documents graphiques :

- les drainages, les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),
- les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues...).

3 Création de logements de fonction

La création d'un logement de fonction est autorisée sous plusieurs conditions :

- le logement de fonction est destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la taille et de la nature des exploitations, le logement de fonction sera créé après un bâtiment ou une installation agricole.

- il ne sera autorisé qu'un seul logement de fonction par site d'exploitation nécessitant une présence permanente au regard de la nature et de la taille de la production et de son importance.

Il sera également admis un local de gardiennage attenant à un bâtiment d'exploitation et d'une emprise au sol maximale de 40 m²

- le logement de fonction sera implanté dans un périmètre de 100 m des bâtiments agricoles et des installations agricoles de l'exploitation sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, maîtrise foncière...), la nature de l'activité agricole et son importance en justifie l'utilité

- en cas de construction d'un logement de fonction neuf, ce logement de fonction sera situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres

sièges d'exploitation agricole, exception faite des gîtes et des logements de fonction de ces autres sièges agricoles et du bâti situé en zone U et AU.

- en cas de logement de fonction issu d'un changement de destination d'un bâtiment existant en pierre et ou en terre et présentant un intérêt architectural, ce logement de fonction doit être situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation agricole, exception faite des gîtes et des logements de fonction de ces autres sièges agricoles et du bâti situé en zone U et AU.

- l'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 120 m²

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

ARTICLE A 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A – ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient respectées.

B - ASSAINISSEMENT

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsqu'elles sont prévues au plan du zonage d'assainissement annexé au présent règlement.

C- EAUX PLUVIALES

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

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux provenant des aires de stationnement (véhicules ou animaux) et de travail seront traitées par des dispositifs appropriés avant rejet aux réseaux publics.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

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

A – Les constructions devront être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existantes.

B – Pour les constructions neuves non intégrées à un ensemble existant, le bâtiment sera implanté à 5 m minimum de l'alignement.

C - Toutefois, en dehors des marges de recul indiquées au plan, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les circonstances suivantes :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux, et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voie ;
- pour des raisons de topographie ou de forme de parcelle ;
- pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
- afin d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitations, etc...) et pour les ouvrages de transport de l'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- pour la modification, l'extension de constructions existantes ou la construction d'annexes à ces constructions;
- pour des raisons de topographie ou de forme de parcelle ;
- pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
- afin d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitations, etc...) et pour les ouvrages de transport de l'énergie électrique, 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 recherchée.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des logements de fonction est limitée à 120 m².

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les autres constructions et installations agricoles

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

B – La hauteur totale des bâtiments agricoles, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures exclus) ne peut excéder 12 m.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 40 m pour l'application de cette disposition ; la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

C – Pour tout autre type de construction ou extension de bâtiments existants, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures exclus) ne peut excéder 11 m et la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière ou de l'acrotère et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 7 m.

D – Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant les hauteurs admises en

B pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

F- La hauteur maximale des logements de fonction est de 6 m à l'égout du toit

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A – LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les joints des maçonneries du bâti de pierre seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

2. Les ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, on devra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

3. Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

4. Les toitures :

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les bâtiments seront couverts en ardoise. Des matériaux de substitution pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

5. Les ouvrages en toiture :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison ;
- verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture.

6. Les extensions et les annexes :

Les constructions nouvelles en annexe ou en extension des constructions anciennes qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition devront respecter les règles énoncées en D et E. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.

Les extensions vitrées ou vérandas devront par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec celui-ci.

Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

B – LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1. L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2. Les volumes :

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

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

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

La largeur des pignons sera limitée à une dimension proche de 8m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45 °.

3. Les ouvertures :

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans les secteurs, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

4. Les matériaux – aspect :

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

Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées seront maçonnées en prolongement et axées sur les murs-pignons. Elles seront bardées dans les mêmes matériaux que les matériaux de toiture lorsqu'elles sont positionnées en toiture et ne seront pas axées.

Les débords de toiture ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.

Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont interdites.

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

C - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle, en utilisant avec pertinence la richesse du vocabulaire formel et expressif qui la caractérise.

D - LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

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

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

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

E - LES BATIMENTS 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 ;
- la plantation de haies ou de bosquet d'arbres d'essences locales pourra être imposées afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur ;
- l'utilisation de bardages de couleurs différentes sur un même bâtiment ou de bardages de couleurs trop vives est interdite.

F – CLOTURES

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

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

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441.1 à L 441.3, R 441.1 à R 441.11 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprés, thuyas, etc...).

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A – Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

B – Les haies et boisements existants repérés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable pour tous travaux. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère.

C – Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement). Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysages protégés pourront être refusées.

D – Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

E – La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur

TITRE V

* * * *

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

* * * *

* * * *

REGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones N sont les secteurs « naturels et forestiers » de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'un ensemble ou d'une exploitation forestières soit de leur caractère d'espaces naturels. (Article R 128-8 partie A).

Elle comporte un sous-secteur :

- sous-secteur NT qui correspond au secteur naturel destiné à accueillir des activités touristiques, sportives et de loisir.

ARTICLE N1 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone N les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article N2 et notamment :

- 1- Les constructions de toute nature sauf application de l'article N2.
- 2- Les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N2.
- 3- Le camping et le caravanage quelle qu'en soit la durée, sauf application de l'article N2.

Dans les zones humides telles que recensées sur les documents graphiques :

Les constructions et occupations du sol de toute nature, soumise ou non à autorisation, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau et des zones humides sauf celles mentionnées à l'article N 2

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement :

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

2. L'aménagement, l'amélioration et l'extension de bâtiments existants sous réserve qu'ils soient réalisés dans le sens d'une préservation ou d'une mise en valeur du bâti ancien, qu'ils constituent une amélioration du bâti récemment construit, enfin qu'ils démontrent leur bonne intégration dans le site.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir :

- une structure traditionnelle en bon état et en pierre et ou en terre
- une emprise au sol minimale de 40 m²
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations relevant d'une exploitation agricole
- une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

Pour les constructions existantes inférieures à 100m² de SHON, les extensions seront admises dans la mesure où l'ensemble bâti après extension sur une même unité foncière ne dépasse pas 150m² de SHON.

Pour les constructions existantes dont la SHON est supérieure à 100m², l'extension autorisée sera limitée à 20 % de la SHON existante.

3. La construction de bâtiments annexes nécessaires aux propriétés bâties existantes sous réserve qu'ils se situent à proximité de l'habitation principale et constituent avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux

Les bâtiments annexes construits après la date d'approbation du PLU ne pourront être soumis au changement de destination.

4. L'aménagement, la transformation, ou l'extension des établissements industriels ou artisanaux et des installations classées existants, à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances que peuvent engendrer ces établissements ou installations et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement.

5. Les plans d'eau, sous réserve de l'obtention des autorisations officielles nécessaires.

6. Les piscines, couvertes ou non, à proximité de l'habitation.

7. l'aménagement des chemins piétonniers.

8. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

9. Les changements d'affectation des bâtiments existants dans la mesure où leur nouvelle affectation est compatible avec l'environnement (sauf celles comprises dans les marges de recul par rapport au RD166.

10. L'hébergement d'animaux et le stockage des matériels et matériaux nécessaires à l'activité agricole dans les bâtiments existants affrétés à cet usage, dans la mesure où ils ne sont pas soumis à autorisation ou déclaration.

11. Dans les zones humides telles que recensées sur les documents graphiques :

- les drainages, les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),
- les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues...).

12 Les unités de production d'énergie liées à un intérêt collectif.

A – dans le sous-secteur NT, et sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement :

1- Les infrastructures, constructions et aménagements strictement nécessaires à l'accueil et au développement des activités sportives culturelles et de loisirs et touristiques.

2- Le camping, le caravanage et parc résidentiel de loisirs, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

3- Dans les zones humides telles que recensées sur les documents graphiques :

- les drainages, les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),
- les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues...).

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIES

1. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

ARTICLE N 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A – ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient respectées.

B - ASSAINISSEMENT

1. Sur l'ensemble de la zone, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsqu'elles sont prévues au plan du zonage d'assainissement annexé au présent règlement.

2. Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsqu'elles sont prévues au plan du zonage d'assainissement annexé au présent règlement.

C- EAUX PLUVIALES

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

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales des aires de stationnement dont le revêtement est étanche de plus de 20 emplacements ne pourront être raccordées au réseau public ou évacuées selon le processus cités ci-dessus qu'après un prétraitement adapté (séparation des huiles et hydrocarbures).

ARTICLE N 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

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

A – Les aménagements et extensions de bâtiments existants et constructions autorisées devront être édifiés en fonction des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existantes sous réserve, hors agglomération, de respecter les reculs indiqués au paragraphe B du présent article.

B – Les constructions autorisées seront implantés :

- A 100 mètres au moins de l'axe de la RN 164
- A 75 mètres au moins de l'axe de la RD 166 pour les habitations
- Et à 25 mètres au moins pour les autres affectations.

(Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières

- aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes).

C - Toutefois, en dehors des marges de recul définie au §B ci-dessus, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les circonstances suivantes :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines.
- Pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, notamment quand les travaux sont justifiées par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux, et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voie.
- Pour des raisons de topographie ou de forme de parcelle.
- Pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants.
- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de bon fonctionnement de l'ouvrage.

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

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- Pour la modification, l'extension de constructions existantes ou la construction d'annexes à ces constructions;
- Pour des raisons de topographie ou de forme de parcelle ;
- Pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitations, etc...) et pour les ouvrages de transport de l'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes est limitée à 60 m² y compris l'existant.

Pour les constructions existantes inférieures à 100m² de SHON, les extensions seront admises dans la mesure où l'ensemble bâti après extension sur une même unité foncière ne dépasse pas 150m² de SHON.

Pour les constructions existantes dont la SHON est supérieure à 100m², l'extension autorisée sera limitée à 20 % de la SHON existante.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

B – Pour tout type de construction ou extension de bâtiments existants, la hauteur totale des constructions mesurées à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus) ne peut excéder 11 mètres et la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière ou de l'acrotère et le niveau du sol naturel ne peut excéder 7 mètres.

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

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

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A – LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les joints des maçonneries du bâti de pierre seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

2. Les ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, on devra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

3. Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

4. Les toitures :

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les bâtiments seront couverts en ardoise. Des matériaux de substitution pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

5. Les ouvrages en toiture :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison ;
- verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture.

6. Les extensions et les annexes :

Les constructions nouvelles en annexe ou en extension des constructions anciennes qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition devront respecter les règles énoncées en D et E. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.

Les extensions vitrées ou vérandas devront par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec celui-ci.

Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

B - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

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

1 L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2 Les volumes :

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

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

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

La largeur des pignons sera limitée à une dimension proche de 8m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45 °.

3 Les ouvertures :

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans les secteurs, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

4 Les matériaux – aspect :

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

Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées seront maçonnées en prolongement et axées sur les murs-pignons. Elles seront bardées dans les mêmes matériaux que les matériaux de toiture lorsqu'elles sont positionnées en toiture et ne seront pas axées.

Les débords de toiture ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.

Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont interdites.

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

C - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle, en utilisant avec pertinence la richesse du vocabulaire formel et expressif qui la caractérise.

D - LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

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

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

- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.
- Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoises ou en matériaux en ayant la teinte
- Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

E - CLOTURES

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

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

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441.1 à L 441.3, R 441.1 à R 441.11 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc...).

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A – Les espaces boisés, les haies, les plantations d’alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

B Les haies et boisements existants repérés sur les plans de zonage au titre de l’article L.123-1-5 du Code de l’Urbanisme sont soumis à déclaration préalable pour tous travaux. Pourront être autorisés des abattages en vue d’une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n’auront pas pour effet de remettre en cause l’intégrité de la structure paysagère.

C – Le dossier de demande d’autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d’essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement). Les demandes d’autorisation qui auraient pour effet la disparition d’une part trop significative de ces éléments de paysages protégés pourront être refusées.

D – Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu’ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d’accès au terrain.

E – La plantation de haies ou de bosquets d’arbres d’essences locales pourra être imposée afin de minimiser l’impact visuel des bâtiments de grande longueur.

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 et R 130-24 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,
- Seuls peuvent être admis, sous réserve de leur parfaite intégration au site et du non abattage d'arbres, les éléments de faibles importances nécessaires au tourisme et aux loisirs (bancs, abris, aménagements de parcours de santé, sanitaires, etc...)

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

CHAPITRE 1

RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS

Article L. 130-1.

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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 à l'article 157 du Code Forestier⁽¹⁾.

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-I.) « Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa ».

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-II.). Sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres Ier et II du Code Forestier⁽²⁾,
 - s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963⁽³⁾,
 - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière,
 - L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :
- dans les communes où un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2.1 à L. 421-2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables,

- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

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

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

⁽³⁾ Cf. articles L. 222-1 à L. 222-4 et R. 222-7 du Code Forestier.

Article L. 130-2

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

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

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

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

Article L. 130-3.

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

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

Article L. 130-4.

Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article L. 130-1, celles des articles L. 130-2 et L. 130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisation approuvé en application du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1984 (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-V.) « Par le plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n° 62-460 du 13 avril 1962, ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets.

Article L. 130-5.

(Lois n° 2001-602 du 09 juillet 2001, art. 4.)

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.

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 (5^e 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.

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

Les articles R.130-3, R.130-4, R.130-5, R.130-6, R.130-7, R.130-8, R.130-9 et R.130-10 ont été abrogés à compter du 01 octobre 2007 par le Décret n°2007-18 du 05 janvier 2007, article 4-VIII.

TITRE VII

* * * *

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

* * * *

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.123-2, L.123-17, L.230-1 et suivants.

TEXTES LEGISLATIFS

Article L. 123-2

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 ;

Article L.123-17

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

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

Article L.230-1

Les droits de délaissement prévus par *les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2* s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

Article L.230-2

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

Article L.230-3

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

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

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L.230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3

Article L.230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES

* * * *

LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

* * * *

Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales. Les essences suivantes sont particulièrement appropriées :

(**F** – Fleurs **Fe** – Feuilles **Fr** – Fruits **E** - Ecorce **O** - Odorant **P** – Persistants **C** – Caduques
H – Haie vive **B** – Haie bocagère **T** – Haie taillée **M** – Massif **I** – en isolé **R** – Plantes rampantes
S - Stationnement **A** – Alignement sp = toutes espèces)

ARBUSTES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De 1 à 2 mètres</u>			
<i>Coronilla emerus</i>	<i>Coronille</i>	F jaunes, Printemps	CHM
<i>Cytisus scoparius</i>	<i>Genet à balai</i>	F jaunes, Printemps	CH
<i>Daphne mezereum</i>	<i>Bois joli</i>	F roses, Printemps	CHM
<i>Daphne odora</i>	<i>Bois joli odorant</i>	F roses, Printemps	CHM
<i>Deutzia 'Mont Rose'</i>	<i>Deutzia</i>	F roses, Printemps	CHMI
<i>Escallonia x iveyii</i>	<i>Escallonia blanc</i>	F blanches, Eté	PHMI
<i>Lonicera nitida 'Maigrum'</i>	<i>Chevrefeuille rampant</i>		PMR
<i>Perovskia atriplicifolia</i>	<i>Perovskia</i>	F Bleues, Eté	CM
<i>Ribes nigrum</i>	<i>Cassissier</i>	F jaunes/Fr noirs, Printemps	CHM
<i>Ribes rubrum</i>	<i>Groseiller</i>	F jaunes/Fe rouges, Printemps	CHM
<i>Rosa 'Iceberg'</i>	<i>Rosier Blanc</i>	F blanches/ Fr rouges, Eté	CHM
<i>Rosa rugosa</i>	<i>Eglantier</i>	F roses/ Fr rouges, Eté	CHM
<i>Rosa x centifolia 'Fantin Latour'</i>	<i>Rosier rose</i>	F roses/ Fr rouges, Eté	CHM
<i>Salix purpurea 'Nana Gracilis'</i>	<i>Saule nain</i>	Fe grises,	CHM
<i>Salix repens 'Nitida'</i>	<i>Saule rampant</i>	F gris, Printemps	CMR
<i>Salix rosmarinifolia</i>	<i>Saule romarin</i>	F jaunes, Printemps	CHMI
<i>Syringa 'Josée'</i>	<i>Lilas rose</i>	F roses, Printemps	CHMI
<i>Syringa microphylla 'Superba'</i>	<i>Lilas à petites feuilles</i>	F rose, Printemps	CHM
<i>Ulex europaeus</i>	<i>Ajonc</i>	F jaunes, Printemps	CH
<i>Viburnum bodnantense 'Charles Lamont'</i>	<i>Viorne de Bodnant</i>	F blanches, Printemps	CHMI
<i>Viburnum plicatum</i>	<i>Viorne</i>	F blanches, Printemps	CHMI
<i>Viburnum x burkwoodii 'Anne Russel'</i>	<i>Viorne de Burkwood</i>	F blanches, Printemps	CHMI
<u>De 2 à 4 mètres</u>			
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Berberis</i>	F jaunes, Eté	PHTM
<i>Buddleia davidii</i>	<i>Arbuste aux papillons</i>	F bleues	CHI
<i>Ceanothus 'Burkwoodii'</i>	<i>Ceanothe</i>	F Bleues, Eté	PHMI
<i>Colutea arborescens</i>	<i>Baguenaudier</i>		CHM
<i>Cornus alba</i>	<i>Cornouiller blanc</i>	F rouges, Hiver	CHM
<i>Cornus alba 'Siberica'</i>	<i>Cornouiller à bois rouge</i>	F rouges, Hiver	CHM
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Cornouiller sanguin</i>		CHM
<i>Cornus stolonifera 'Flaviramea'</i>	<i>Cornouiller à bois jaune</i>	Jaun/Roug, Hiver	CHMI
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Aubépine</i>	F blanches, Printemps	CHTM
<i>Lonicera fragrantissima</i>	<i>Chevrefeuille parfumé</i>	F blanches, Hiver	PHMI
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Prunelier</i>	F blanches, Printemps	CHTM
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Sureau noir</i>	F blanches, Printemps	CB
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Sureau rouge</i>		CH
<i>Spiraea x vanhouttei</i>	<i>Spirée de Van Houtt</i>		CHTM
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Viorne obier</i>	F blanches, Printemps	CHMI

ARBUSTES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De + 4 mètres</u>			
<i>Amelanchier canadensis</i>	<i>Amelanchier</i>	F blanches, Printemps	C B M
<i>Cornus florida</i>	<i>Cornouiller</i>	F jaunes, Hiver	C B M I
<i>Cornus mas</i>	<i>Cornouiller mâle</i>	F jaunes, Hiver	C B M
<i>Corylus avellana</i>	<i>Noisetier</i>	F jaunes, Hiver	C B M
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Fusain</i>	F rouges	C B M
<i>Salix caprea</i>	<i>Saule marsault</i>		C B
<i>Salix cinerea</i>	<i>Saule cendré</i>		C B M
<i>Salix exigua</i>	<i>Saule</i>		C H M
<i>Salix viminalis</i>	<i>Osier</i>	Br jaunes,	C B M

ARBRES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De 3ème Grandeur : 5 à 10 mètres</u>			
<i>Acer campestre</i>	<i>Erable champêtre</i>		C B T I S A
<i>Acer negundo</i>	<i>Erable negundo</i>		C B S A
<i>Acer platanoides 'Columnare'</i>	<i>Erable plane fastigié</i>		C S A
<i>Alnus cordata</i>	<i>Aulne</i>		C B S A
<i>Betula verrucosa</i>	<i>Bouleau verruqueux</i>	Bois blanc	C B S
<i>Ilex aquifolium</i>	<i>Houx</i>		P B T
<i>Malus 'Evereste'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	F. blanche, printemps,	C B S A
<i>Malus 'Golden Ornet'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	Fr. jaune, automne	C S A
<i>Malus 'Profusion'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	F. rouge, printemps,	C S A
<i>Populus alba 'Nivea'</i>	<i>Peuplier blanc</i>	Feuil. gris	C S
<i>Prunus avium</i>	<i>Merisier</i>		C B S
<i>Prunus sp.</i>	<i>Cerisier fleurs</i>	F. blanches, printemps	C S
<i>Prunus subhirtella 'Autumnalis'</i>	<i>Cerisier d'automne</i>	F. blanches, automne	C S
<i>Pyrus calleryana</i>	<i>Poirier d'ornement</i>	F. blanche, printemps	C S A
<i>Salix daphnoides 'Praecox'</i>	<i>Saule précoce</i>	F jaunes, Hiver	C B S
<i>Sorbus aria</i>	<i>Alisier blanc</i>	Fr. rouge, automne	C B S A
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Sorbier des oiseaux</i>	Fr. rouge, automne	C B S A
<i>Sorbus sp.</i>	<i>Sorbier</i>	Feuil. gris	C B S A

ARBRES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De 2ème grandeur : de 10 à 20 mètres</u>			
<i>Betula papyrifera</i>	<i>Bouleau du Canada</i>	Bois blanc	C M S A
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Charme</i>		C B T S A
<i>Corylus colurna</i>	<i>Noisetier de Byzance</i>		C B S A
<i>Liquidambar styraciflua</i>	<i>Copalme d'Amérique</i>		C S A
<i>Liriodendron tulipifera</i>	<i>Tulipier</i>		C S A
<i>Robinia pseudoaccacia</i>	<i>Robinier</i>		C B S
<i>Salix alba 'Liempde'</i>	<i>Saule</i>		C S
<i>Tilia cordata</i>	<i>Tilleul des bois</i>		C S A
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Tilleul de Hollande</i>		C S A
<i>Tilia sp.</i>	<i>Tilleul</i>		C S A
<i>Ulmus resista</i>	<i>Orme résistant</i>		C B S A
<u>De 1ème grandeur : 20 mètres et plus</u>			
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Sycomore</i>		C A B
<i>Aesculus carnea</i>	<i>Marronnier rouge</i>	F. rouge, printemps	C A
<i>Aesculus hippocastaneum</i>	<i>Marronnier blanc</i>	F. blanche, printemps	C A
<i>Castanea sativa</i>	<i>Châtaignier</i>	F. blanche, printemps	C B A
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Hêtre</i>		C B T A
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Frêne</i>		C B A
<i>Populus tremula</i>	<i>Tremble</i>		C B
<i>Quercus cerris</i>	<i>Chêne chevelu</i>		C B A
<i>Quercus rubra</i>	<i>Chêne rouge d'Amérique</i>		C A
<i>Quercus sp.</i>	<i>Chêne</i>		C B A