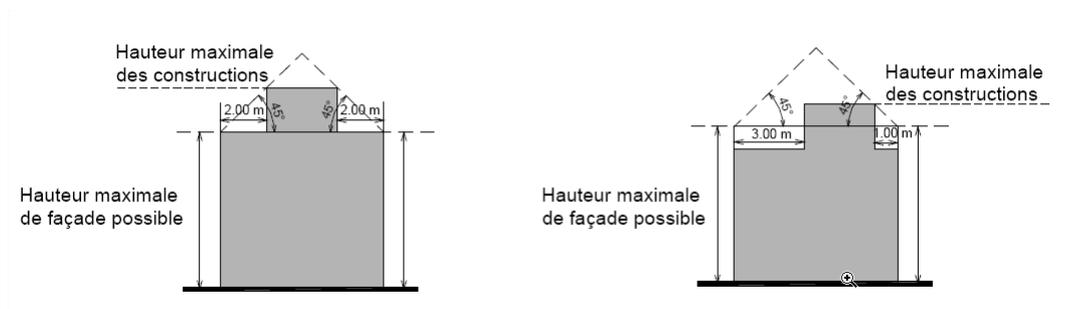


# Définitions

## ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1 m des façades sur rue et arrière sous réserve d'obtenir un retrait cumulé sur les 2 façades d'au moins 4 m et de rester dans le gabarit enveloppe défini aux articles 10. L'attique ne constitue pas un élément de façade.



## BANDES DE CONSTRUCTIBILITE

L'article 10 des zones UC et UD définit des bandes de constructibilité.

### Délimitation des bandes de constructibilité :

Lorsqu'elles ne sont pas définies graphiquement sur les plans de zonage, ces bandes de constructibilité sont mesurées perpendiculairement à partir :

- soit d'une limite fixe d'implantation des constructions définie à l'article 6 ;
- d'un alignement imposé ou une implantation obligatoire (par rapport à une voie ouverte à la circulation, un cours d'eau ou un parc public, etc.) ;
- d'un ordonnancement de fait.

Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, la bande de constructibilité s'applique à partir des différentes voies.

## CONFORT SANITAIRE

L'amélioration du confort sanitaire consiste exclusivement à réaliser les travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes minimales d'habitabilité telles qu'annexées au Code de la Construction et de l'Habitation.

## CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

## CONSTRUCTIONS ANNEXES

---

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

## CONSTRUCTIONS DE SECOND RANG

---

Sont considérées comme constructions de second rang les constructions implantées sur des terrains situés en retrait de la voirie avec un simple accès en façade sur rue (cas de parcelle en drapeau par exemple).

## DISTANCES

---

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

## ÉLÉMENTS EN SAILLIE DE LA FAÇADE

---

Ils comprennent :

- les éléments architecturaux : sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades\* et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher ;
- les saillies traditionnelles : les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ;
- les balcons sous réserve de ne pas dépasser de plus de 0,80 m le nu de la façade.
- dans le cas d'une réhabilitation de façade, une tolérance de 0,2 mètres sera autorisé afin de permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments.

## ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

---

Ce sont les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité ainsi que les services publics administratifs divers.

## ESPACE LIBRE

---

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

## FAÇADES

---

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Façades principales visées aux articles 6 et 10.

Dans les articles 6 et 10, le terme « façade principale » désigne deux côtés de la construction dont l'un est « sur rue » (la façade principale avant) et l'autre correspond à la façade principale arrière.

Le terme « façade principale » peut correspondre à un pignon sur rue.

## HAUTEUR MAXIMALE DES FAÇADES ET HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère.

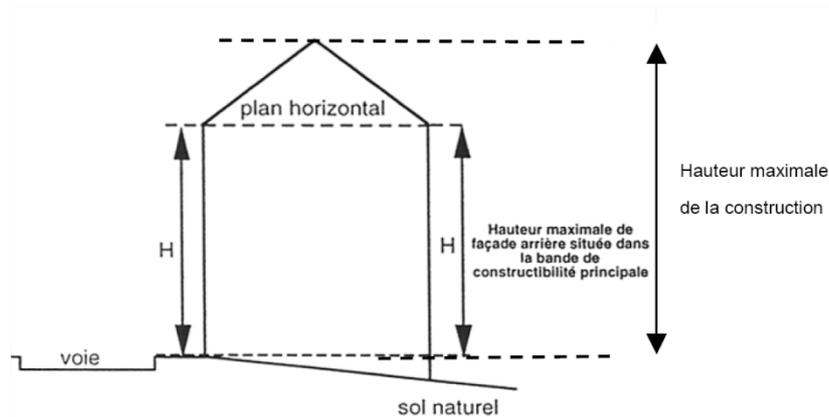
Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles ainsi que les éléments architecturaux.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

Pour les façades sur rue :

- à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à moins de 5 m de cet alignement ;
  - à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à 5 m ou plus de l'alignement ou en bordure des cours d'eau et des parcs publics.
- Pour les façades arrière situées dans la bande de constructibilité principale, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue, cours d'eau ou parc public.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



## IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Dès lors qu'une implantation obligatoire (trait continu) est portée au document graphique, une façade principale de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, en saillie de façade, les équipements techniques liés aux différents réseaux, etc. ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

## LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit de l'ensemble des limites d'un terrain à l'exception de la limite sur voie.

## **VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE**

---

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot.

Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine, etc.

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L. 123-2 c ou L. 123-3 du code de l'urbanisme, conçues ou ouvertes à la circulation publique et desservant plusieurs constructions.

## **OPERATION D'AMENAGEMENT**

---

Est considéré comme opération d'aménagement toute procédure d'aménagement permettant la réalisation coordonnée de voirie et réseaux sur l'ensemble de la zone concernée. (zone d'aménagement concerté, projet urbain partenarial, permis d'aménager, participation pour Voirie et Réseaux,...)



# >Titre I : dispositions générales

## Article 1 - Champ d'application

---

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune (art. L. 123-1).

## Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

---

**2.1 – Les dispositions du présent règlement** se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24-2 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### **2.2 – Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division**

Article R. 123-10-1 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Ces dispositions du Code de l'urbanisme ne s'appliqueront pas sur les zones U et 1AU. Par conséquent, les dispositions du présent règlement dans ces zones s'appliquent à chaque terrain issu de la division de lots d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division.

**2.3 – Les articles suivants du Code de l'Urbanisme** demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

#### **2.3.1 - Sursis à statuer**

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- article L. 111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- article L. 111-10 : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- articles L. 123-6 : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU,

- articles L. 311-2 : création d'une zone d'aménagement concertée,
- article L. 313-2 : secteur sauvegardé.

#### 2.3.2 - Lotissements

S'il existe des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, la liste de ces lotissements figure dans les annexes du PLU.

Article L. 442-9 : Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les lotissements.

Article L. 442-14 : Gel des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans.

#### 2.3.3 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

Article L. 123-1-12 : Localisation des aires de stationnement

Article L. 123-1-13 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

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

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

- Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L. 443-1, R. 421-2 b), R. 421-9 b), R. 443-6
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36
- Caravanes : R.111-37 à R.111-40
- Campings : R.111-41 à R.111-43

#### 2.3.5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Cette question est traitée par le Code de l'Urbanisme à l'article suivant :

Article L. 111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée systématiquement dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, etc.).

#### **2.4 - Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :**

2.4.1 - Les périmètres spéciaux visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme, reportés dans les annexes du PLU.

2.4.2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan local d'urbanisme

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### 2.4.3 - Autres dispositions

- a) Les secteurs de sites archéologiques figurés au plan pour la bonne information du public,
- b) Nuisances dues au bruit des aéronefs,

Dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions des articles L. 147-1 à L. 147-6 et R. 147-1 à R. 147-11 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

## Article 3 - Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer et les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

**3.1 – Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) La zone centrale urbaine d'habitat traditionnel, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UC,
- b) La zone mixte de développement périphérique (type collectif), avec commerces et bureaux le cas échéant, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UD,
- b) La zone résidentielle à dominante d'habitat individuel, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UE,
- c) La zone urbaine opérationnelle destinée essentiellement à l'habitat, aux services et activités compatibles, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UO,
- d) La zone d'implantation des équipements collectifs d'intérêt général, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UG,
- e) La zone d'activités, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UA.

**3.2 – Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- a) Les zones ouvertes à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD et le présent règlement, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice 1AU,
- b) Les zones non ouvertes à l'urbanisation nécessitant une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice 2AU.

**3.3 – Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice A.

**3.4 – Les zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

- a) La zone de secteurs à caractère d'espaces naturels, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle N,
- b) La zone de protection des milieux naturels de qualité, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NP.

## Article 4 - Adaptations mineures

---

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 9 du Code de l'Urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Article 5 - Permis de démolir

---

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 (R. 421-28 a),
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R. 421-28 b),
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans un périmètre de protection adapté délimité conformément à l'article L 621-30 du Code du Patrimoine,
- située dans un site inscrit ou classé,
- identifiée en application l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Le permis de démolir sera demandé pour toute démolition portant sur une construction dont le gros œuvre est en pierre, ainsi que sur toute construction identifiée sur le plan graphique au titre de l'article L 123-1-5.

Parmi ces constructions on distinguera :

- **Les bâtiments repérés comme remarquables** qui sont des bâtiments qui n'ont pas ou peu subi de transformation et qui présentent un intérêt architectural majeur ce qui justifie l'interdiction de leur démolition de toute ou partie du bâtiment présentant un intérêt architectural ou structurel. Seules pourront être démolies les adjonctions dans qualité ou en rupture avec l'esprit d'origine du bâtiment.  
Les travaux d'aménagement ou de restauration viseront à une restitution dans l'esprit des dispositions d'origine. L'ordonnancement et les modénatures d'origine seront respectés pour être conformes aux dispositions architecturales qui ont prévalu lors de leur construction (matériaux, techniques de mise en œuvre, éléments architecturaux...). Des modifications pourront être autorisées dès lors qu'elles permettent l'enrichissement d'éléments architecturaux d'origine et l'embellissement d'adjonctions ultérieures.
- **Les bâtiments repérés comme patrimoine bâti d'accompagnement ou patrimoine bâti rural** sont des bâtiments ou ensembles de bâtiments, et des façades ou séquences de façades homogènes. Ils peuvent relever de familles architecturales différentes. Leur démolition ne sera autorisée qu'exceptionnellement pour des projets relevant de l'intérêt général ou lorsque l'état de conservation est tel qu'il ne permet pas une restauration conforme à l'intérêt architectural du bâtiment. Des percements nouveaux, extensions et surélévations seront autorisés s'ils sont faits en accord avec l'architecture et la modénature du bâtiment.

## Article 6 - Prescriptions du PLU

---

### 6.1 – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

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

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

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du Code de l'Urbanisme. 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 ».

Le décret susvisé détermine les possibilités de construire conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'Urbanisme.

### **6.2 – Espaces boisés non classés**

Le défrichement des bois non classés « Espaces Boisés Classés » est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

L'arrêté préfectoral du 28 février 2003 a ramené la surface minimale pour le défrichement de 4 à 1 hectare.

### **6.3 – Espaces verts à protéger ou à créer**

Les espaces de « Plantations à réaliser » mentionnés aux plans sont inconstructibles.

Ils doivent faire l'objet de plantations à mettre en œuvre dans le cadre des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol. Ils devront être plantés et traités en espaces naturels, des prescriptions du document graphique pouvant le cas échéant imposer la nature du traitement dominant et la composition des espaces : plantations libres ou plantations d'alignement, espace ouvert (type pelouse), etc.

Ces espaces permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement de la zone et ne remet pas en cause le caractère végétal de l'espace, la création de bassins tampons à sec ou en eau, des traversées

ponctuelles par des voies et les emprises pour piétons et vélos ainsi que les équipements techniques liés aux différents réseaux ni pour les parcs publics souterrains de stationnement. Dans tous les cas, les aires de stationnement des véhicules motorisés y sont interdites.

#### **6.4 – Éléments du paysage « haies protégées »**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Les nouvelles aires de stationnement sont interdites. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **6.5 - Marges de recul**

Les parties du territoire situées en dehors des espaces urbanisés et repérées au plan sont concernées par l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Les constructions doivent être implantées à :

6.5.1 – 100 m au moins de l'axe des autoroutes et de ses bretelles d'échangeur, voie express et déviations (de l'axe du terre-plein central s'il s'agit d'une 2x2 voies) : RD 41 (déviation de Janzé

6.5.2 – 75 m. au moins de l'axe des voies classées à grande circulation (de l'axe du terre-plein central s'il s'agit d'une 2x2 voies) ; RD 41

Les dispositions énoncées aux 1) et 2) ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole qui devront être implantés à :
  - 40 m au moins de l'axe des voies express (ou de l'axe de la voie la plus proche en cas de 2x2 voies)
  - 25 m au moins de l'axe des voies à grande circulation (ou de l'axe de la voie la plus proche en cas de 2x2 voies).
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes :

Les travaux autorisés ne sauraient conduire, pour les constructions situées dans la bande des 50 m ou 35 m comptée à partir de l'axe de la voie (ou de l'axe de la chaussée la plus proche en cas de 2x2 voies), à une réduction de la marge de recul de la construction existante. En tout état de cause, les changements d'affectation des constructions existantes dans la marge de recul ne sont pas autorisés.

Les constructions à édifier ne devront pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la voie.

6.5.3 En ce qui concerne les routes départementales, le classement et les marges de recul suivantes sont définies :

Routes départementales	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie (hors agglomération)	
		Usage habitations	Autres usages
RD 41	A	100 m	50 m
D777	B	100 m	50 m
D92	C	50 m	25 m
D46-D48-D92-D93-D163-D411	D	25 m	25 m

Toutefois, le long de ces voies, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies notamment lorsque les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux ;
- Pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- Si l'ouvrage est de faible importance (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, antennes, etc...);
- s'il s'agit de pylônes de transport d'énergie électrique.

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

## 6.6 – Monuments historiques

6.5.1 - Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

6.5.2 - Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

## 6.7 – Sites archéologiques

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (Loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « 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, téléphone : 02.99.84.59.00) »

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-3-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, et qui concerne la destruction, la dégradation ou la détérioration d'une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ;

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

Décret 2002-89 du 16 janvier 2002 : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 »

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 ».

## **6.8 – Zones inondables et zones humides figurées au plan**

6.6.1 - Des secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au sein des Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI de la Seiche et de l'Yse) sont figurés au plan par une trame composée de tirets horizontaux.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et au règlement du PPRI intégré dans l'annexe du PLU « Servitudes d'Utilité Publique».

6.6.2 - Par ailleurs, des secteurs identifiés comme zone humide sont figurés au plan par une trame de points (voir détail en annexe zone humides). L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

Les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins tampons inventoriés au titre des zones humides.

L'aménagement de zones humides pourra être admis, s'il n'y a pas d'alternative avérée ou dans le cas où la disparition de la zone humide est constatée.

Dans ces cas, la restauration de la zone humide devra être réalisée sur site ou au plus près de la zone impactée afin que le bilan global de l'échange soit positif pour le milieu, tant en terme de surface qu'en terme de fonctions (hydrologique, bio-géochimique et écologique).

## **6.9 – Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert**

Les emplacements réservés pour création ou élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique et répertoriés par un numéro de référence.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-17.

#### **6.10 – Secteur de mixité sociale**

En application de l'article L 123-1-5 16°, le PLU permet de délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Pour ces secteurs, les programmes de logements devront être conformes aux objectifs du PLH soit 20 % de logements locatifs aidés (PLUS et PLAI).

#### **6.11 – Servitudes d'urbanisme figurées au plan**

Les articles L. 123-2 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, offrent aux communes la possibilité d'instaurer dans les zones U et AU de leur Plan Local d'Urbanisme des servitudes spécifiques.

6.11.1- Constructibilité limitée (L123-2 a) du Code de l'Urbanisme. Ces périmètres visent à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée maximale 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 au seuil défini de **25 m<sup>2</sup> de surface de plancher**; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Le seuil de 25 m<sup>2</sup> maximum ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pendant la durée d'application de la servitude, il n'est autorisé qu'une seule construction ou installation nouvelle par terrain.

6.11.2- Servitudes de localisation de voies et ouvrages publics (L123-2 c) du Code de l'Urbanisme

Cette servitude indique 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.

En contrepartie de l'institution de telles servitudes, les propriétaires concernés peuvent exercer un droit de délaissement du terrain grevé, dans les mêmes conditions que pour les emplacements réservés pour un équipement public.

#### **6.12 – Linéaire commercial**

Des dispositions spécifiques sont prévues pour l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des constructions afin de conforter l'activité commerciale du centre-ville.

En bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées au commerce, service, vers du logement ou un autre usage est interdite sur une profondeur de 10 m minimum par rapport à la façade sur rue.

Pour les constructions neuves (hormis les annexes), les rez-de-chaussée sur rue devront permettre l'implantation de cellules aptes à recevoir des commerces ou services sur au moins les 2/3 de la façade.